

TOELICHTING

Bestemmingsplan

‘Dorpsstraat 22 en 22a, Ingen’

Gemeente Buren



Plannaam : 'Dorpsstraat 22 en 22a, Ingen'
Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : vastgesteld
IMRO-code : NL.IMRO.0214.INGDorpsstraat22-BVA1

Projectnummer : 2023432/2
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Omschrijving plangrens / ligging plangebied</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
1.4	<i>Leeswijzer.....</i>	7
2	RUIMTELIJKE INPASSING	8
2.1	<i>Bestaande situatie</i>	8
2.2	<i>Nieuwe situatie</i>	10
2.3	<i>Conclusie</i>	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i>	13
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)</i>	13
3.2	<i>Provinciaal</i>	14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Gelderland.....</i>	14
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	15
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	16
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Buren.....</i>	16
3.4	<i>Conclusie beleid</i>	18
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	<i>Parkeren.....</i>	19
4.2	<i>Verkeersontsluiting en bereikbaarheid</i>	19
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
5.1	<i>Geluid.....</i>	20
5.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	21
5.3	<i>Natuur.....</i>	22
5.4	<i>Externe veiligheid.....</i>	22
5.5	<i>Water.....</i>	24
5.6	<i>Bodem.....</i>	24
5.7	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	25
5.8	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....</i>	25
5.8.1	<i>Inleiding</i>	25
5.8.2	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....</i>	26

5.9	<i>Geur</i>	26
5.10	<i>Duurzaam bouwen</i>	27
6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
6.1	<i>Archeologie</i>	29
6.2	<i>Cultuurhistorie</i>	29
7	JURIDISCHE PLANOPZET	30
7.1	<i>Planstukken</i>	30
7.2	<i>Toelichting op verbeelding</i>	30
7.3	<i>Toelichting op regels</i>	30
7.4	<i>Handhaving</i>	30
8	UITVOERBAARHEID	32
8.1	<i>Economisch</i>	32
8.2	<i>Maatschappelijk</i>	32

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie in Ingen, aan de Dorpsstraat 22 en 22a, bestaat het voornemen om daar een functiewijziging te realiseren. Het betreft een functiewijziging van detailhandel naar wonen, alsmede de functiewijziging van een (binnen de woonbestemming) bestaande schuur naar opslag.

De nu voor de locatie geldende bestemmingen kloppen niet met de huidige situatie, omdat de schuur is gebruikt als opslag voor de detailhandel. Het zou meer voor de hand hebben gelegen dat de schuur de bestemming detailhandel had gekregen. Het is niet duidelijk hoe dit ontstaan is, maar het lijkt op een plantechische fout waarbij de schuur als bijgebouw is beschouwd als behorend bij het perceel Dorpsstraat 18 (wat wel een woonbestemming is).

Met dit bestemmingsplan wordt de situatie opgelost. De gemeente Buren heeft aangegeven mee te willen werken aan het plan.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 22 en 22a te Ingen (zie hieronder het plangebied). Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie I, nummers 148 (ged.) en 1101 (ged.). Dorpsstraat 18 heeft als kadastraal nummer 855.



Fig. 1.2 Luchtfoto projectlocatie (gebieden omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren', vastgesteld d.d. 25 juni 2013, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', vastgesteld d.d. 29 september 2009.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Kernen Buren' rust op een deel van de planlocatie de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'.

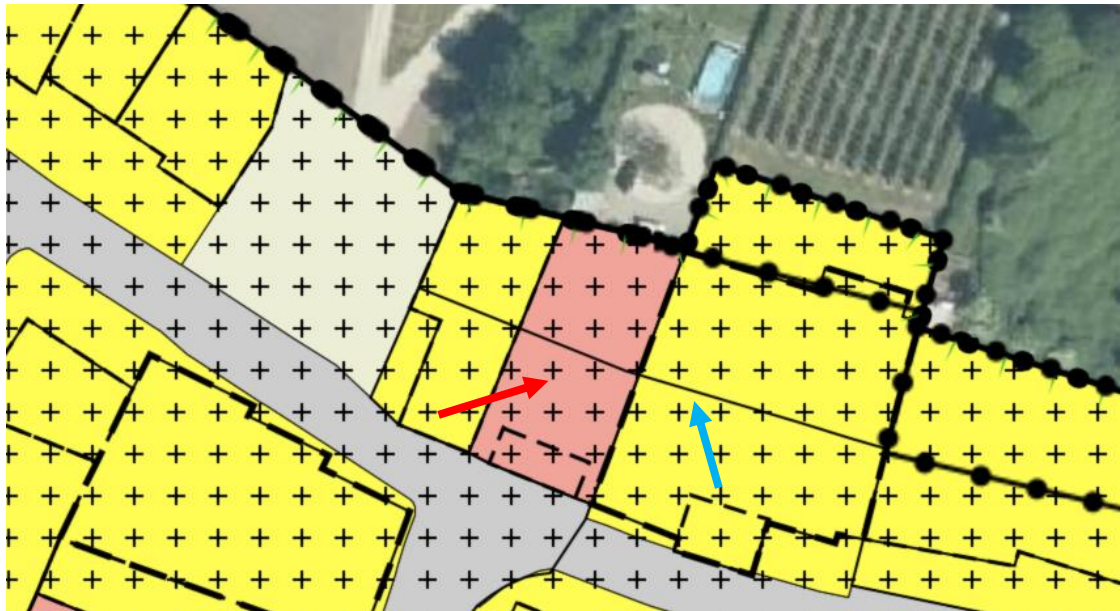


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Buren' (rode pijl: locatie woningen 22 en 22a, met bestemming 'Detailhandel', blauwe pijl: locatie schuur, met bestemming 'Wonen')

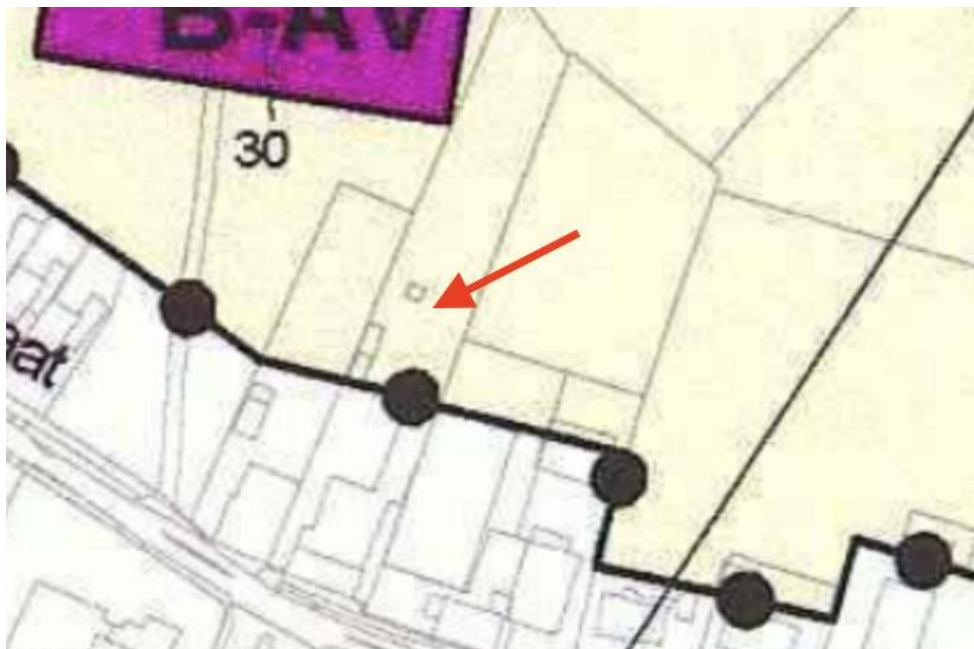


Fig. 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' (rode pijl: deel van het perceel 148 binnen dit bestemmingsplan)

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' rust op een deel van de planlocatie (een deel van het perceel 148) de bestemming 'Agrarisch'.

Ten slotte geldt hier ook het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het plan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 RUIMTELIJKE INPASSING

2.1 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan ziet op de (planologische) wijziging van de functie voor de percelen aan de Dorpsstraat 22 en 22a te Ingen.

Hoofdgebouwen

De bebouwing aan de Dorpsstraat 22 en 22a betreft een monumentaal pand, met dus 2 woningen. Het bestemmingsplan geeft voor deze woningen echter de bestemming 'Detailhandel' (zie figuur 1.2). Hieronder is een foto opgenomen van de betreffende woningen, met daarop aangeduid de entrees.

De woning van Dorpsstraat 22a heeft geen binding met de schuur.



Fig. 2.1 Vooraanzicht Dorpsstraat 22 en 22a

Deze woningen krijgen met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' (in plaats van 'Detailhandel'), zodat het overeenkomt met de werkelijkheid.

Schuur / bijgebouw

Bij de woning Dorpsstraat 22 behoort een grote schuur die wordt gebruikt ten behoeve van de opslag. De betreffende schuur ligt binnen de bestemming 'Wonen' en lijkt te zijn beschouwd als een bijgebouw bij de woning van Dorpsstraat 18. Dit is echter onjuist.



Fig. 2.2 Luchtfoto situatie



Fig. 2.3 Voorzijde Dorpsstraat

2.2 Nieuwe situatie

De schuur (zie figuur 2.4) heeft een omvang van in totaal 710 m². Het grootste deel is voor de opslag (560 m²). Het andere deel (circa 150 m²) dient als bijgebouw bij de woning van Dorpsstraat 22a.

Aard van de opslag

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de units in de schuur te gaan verhuren aan huurders uit de omgeving die bijvoorbeeld een hobby hebben en daar zelf geen plaats voor hebben. Het kan daarbij gaan om bijvoorbeeld de stalling van klassieke auto's / verzameling van het kunst / of grotere (tuin)gereedschappen. Ook wordt ruimte geboden aan ondernemers en / of zzp-ers die wat opslag nodig hebben. Het is niet de bedoeling dat er werkzaamheden worden verricht (zoals bijvoorbeeld een timmerman mag hout opslaan, maar niet in de schuur bewerken).



Fig. 2.4 De schuur

Omdat hier sprake is van de opslag binnen een woongebied, wordt in de regels een aantal beperkingen aangebracht voor wat betreft de aard van de goederen die mogen worden opgeslagen.

Het is immers mogelijk dat derden de ruimten in de betreffende schuur gaan huren. Voorkomen moet echter worden dat er overlast ontstaat voor de omliggende woon- en leefomgeving. Dat betekent dat de volgende voorwaarden gelden, die, voor zover mogelijk, in de planregels worden opgenomen:

1. *De schuur wordt opgedeeld in maximaal 6 units*

Door de schuur op te delen in een maximaal aantal units wordt het aantal huurders beperkt. Daardoor zal het aantal laad- en losmomenten automatisch worden beperkt. Deze units zullen een oppervlakte hebben van gemiddeld 50 m².

2. *Maximaal aantal caravans of vergelijkbare voertuigen van 5*

Het is van belang om het aantal caravans te beperken (of soortgelijke voertuigen, zoals campers), vanwege de grootte van de verkeersvoertuigen in relatie tot de enigszins lastige ligging van de inrit tot de nabijgelegen kruising met de Molenstraat.

3. *Buitenopslag wordt verboden*

Buitenopslag op het achterterrein wordt verboden. Op die manier wordt overlast voor de directe woon- en leefomgeving zoveel mogelijk beperkt.

4. *Opslag van brandgevaarlijke stoffen wordt verboden*

Het spreekt voor zich dat de opslag van brandgevaarlijke stoffen wordt verboden.

5. *Verboden om werkzaamheden uit te voeren*

Voorts wordt het verboden om werkzaamheden uit te voeren in de schuur. Dat betekent bijvoorbeeld dat een aannemer wel goederen en materialen mag opslaan, maar daar geen werkzaamheden mag uitvoeren.

6. *Brengen en ophalen enkel tussen 07.00 uur en 19.00 uur*

Om de (geluids)overlast zoveel mogelijk te beperken, worden in de planregels ook voorschriften opgenomen met betrekking tot het tijdstip van het laden en lossen van goederen. Het is mogelijk om uitsluitend tussen 07.00 uur en 19.00 uur goederen te brengen en te halen, waardoor omwonenden buiten die tijden geen overlast kunnen ervaren van verkeersbewegingen.

Belangenafweging

In wezen ziet dit bestemmingsplan op het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie van de bestaande functie van de schuur. Hoewel reeds sprake is van een bestaande situatie dient bij het planologisch regelen ervan wel een belangenafweging plaats te vinden. Tevens dient rekening te worden gehouden met de belangen van omwonenden. Hierover het volgende.

De Omgevingsvisie geeft onder meer als doelstelling een evenwichtige groei van de dorpskernen. Dat betekent dat er in de dorpskernen ruimte moet zijn voor bedrijvigheid en dat er moet worden voortgebouwd op de huidige ruimtelijke structuren. Bij dit plan wordt een al bestaand gebouw hergebruikt waarbij de bestemming daarmee in overeenstemming wordt gebracht. De huidige lintstructuur van de locatie blijft behouden. Dit is van belang bij deze locatie, aangezien deze zich bevindt in een gebied waarbij het behoud van het historische lint als belangrijk wordt gezien. De schuur is vanaf de Dorpsstraat ook niet prominent zichtbaar.

De realisatie van dit plan heeft beperkte gevolgen voor omwonenden. Er vindt immers geen wijziging plaats van de bebouwing. Voor wat betreft het toegestane gebruik, namelijk opslag,

wordt ervan uitgegaan dat dit niet onevenredig belastend is voor de directe woon – en leefomgeving. Daarbij wordt het wel van belang geacht om een aantal voorwaarden c.q. beperkingen op te nemen in de planregels (zie daarvoor de punten 1 tot en met 6, hierboven, onder het kopje '*Aard van de opslag*'). Hiermee wordt het goede woon- en leefklimaat van omwonenden in voldoende mate gewaarborgd.

2.3 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende planologische regime, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande ruimtelijke omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het plan daarom positief beoordeeld en bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen rechtstreekse betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

Conclusie

De inhoud van het NOVI vormt geen belemmering voor het project.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van de in pandige wijziging van een functie zonder vergroting van het bebouwd oppervlak (geen nieuw ruimtebeslag), wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt

ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat wordt bereikt door grootschalig besparen, opwekking uit duurzame energiebronnen en innovatie. Als tussendoel wordt 49% CO₂-reductie in 2030 gerealiseerd.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Planspecifiek

De Omgevingsvisie kent verschillende themakaarten. Uit de themakaart Ruimtelijk beleid is te herleiden dat het plangebied tot de woonkern behoort. De onderstaande afbeelding (figuur 3.1) maakt dit inzichtelijk. De woonbestemming en de opslag kan worden beschouwd als passend binnen het stedelijk gebied.

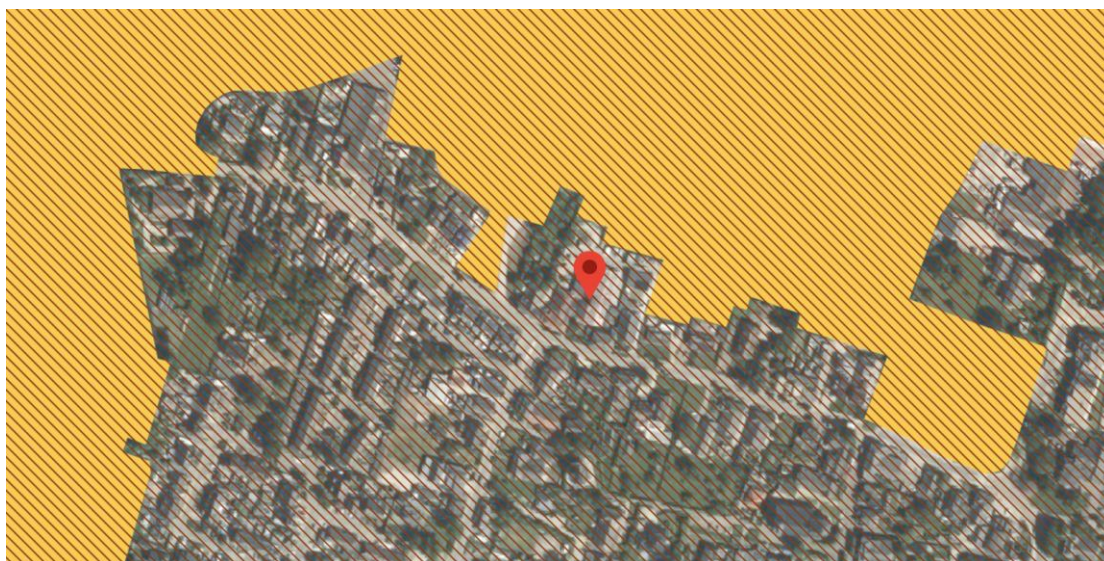


Fig. 3.1 Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, themakaart Ruimtelijk beleid

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 januari 2023 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (geconsolideerde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die

onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Planspecifiek

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling, c.q. correctie, van een bestaande situatie. Er worden met dit plan geen extra woningen mogelijk gemaakt. De bestemming 'Detailhandel' komt te vervallen en op de bestaande woningen komt de woonbestemming te liggen, met voor de schuur de aanduiding 'opslag'. Dat betekent dat er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden (de bebouwing neemt niet toe).

Er zijn geen specifieke instructieregels in de provinciale verordening die hier een belemmering voor vormen. Ook voor wat betreft artikel 2.65b (klimaatadaptatie) kan worden opgemerkt dat dit plan daar geen invloed op heeft. Ter plaatse is geen sprake van een situatie waarbij de waterveiligheid in het geding is, dan wel een situatie van wateroverlast. Ook zijn hier geen bijzondere omstandigheden ten aanzien van droogte en hitte aan de orde.

Conclusie

In de Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Buren

Op 14 juni 2022 is de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. Het behandelt diverse maatschappelijke vraagstukken en schetst de koers voor de toekomst. Om in de toekomst nog steeds een prettige leefomgeving te behouden in het typerende rivierenlandschap zijn de volgende zes speerpunten uitgewerkt.

Evenwichtige groei

De gemeente Buren kiest voor een evenwichtige groei van de kernen. De komende jaren ligt er een flinke bouwopgave om de woningbehoefte vanuit de gemeente en (enige) woningdruk van buitenaf op te kunnen vangen. Tegelijk kent de gemeente een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer ouderen en minder gezinnen. Om de vergrijzing op te kunnen vangen hebben inwoners elkaar nodig. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk zelfredzaam en/of samen redzaam. Waar mogelijk zet de gemeente zich in om ook niet – of verminderd zelfredzame mensen beter deel te laten uitmaken van de samenleving. Met een evenwichtige groei zal elke kern naar behoefte kunnen groeien, de behoefte aan woningen of aan ruimte voor bedrijvigheid. Evenwichtige groei betekent ook voortbouwen op de kenmerkende ruimtelijke structuren, die passen bij de identiteit en historische groei van de

kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland. Ook wordt gezocht naar evenwicht in woningtypen en bouwstijlen. Geen grote wijken met standaard woningen, maar variatie en geleidelijke groei. Tenslotte hoort bij evenwichtige groei ook ruimte voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gemeente Buren zet in op een gezonde leefomgeving om (sociale en fysieke) gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat. De gemeente wil op allerlei gezondheidsaspecten graag minimaal op het landelijk gemiddelde scoren en liefst daarboven. De gemeente wil inzetten op het stimuleren van gezond gedrag, zodat de groeiende groep ouderen langer fit, in goede gezondheid en zelfstandig kunnen leven. De langere droge en warme periodes, die als gevolg van klimaatverandering steeds vaker zullen optreden, geeft gezondheidsrisico's bij een aantal doelgroepen. In de fysieke ruimte kan er veel gedaan worden om gezond gedrag te bevorderen, een prettig woonomgeving te maken en in te spelen op deze warmere periodes.

Sterke voorzieningen

Er wordt ingezet op een sterk aanbod aan voorzieningen voor de lange termijn, om zo de leefkwaliteit te versterken. Met sterke voorzieningen kiest de gemeente Buren voor voorzieningen, die laagdrempelig zijn en bijdragen aan de sociale cohesie enerzijds en voor hoogwaardige voorzieningen met een groot bereik anderzijds.

Met dit speerpunt geeft de gemeente aandacht aan de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving. De hoofdkeuze is, dat er binnen het vermogen en de invloed van de gemeente voorzieningen mee veranderen met deze veranderingen in de samenleving. Er wordt ingezet op een minimaal aanbod aan voorzieningen per kern. De gemeente wil dit doen, omdat de sociale cohesie in kernen deels is opgebouwd rond voorzieningen en inwoners hier contact met elkaar hebben. In elke kern wordt ingezet op het optimaliseren van voorzieningen, zoveel mogelijk voorzieningen voor een zo groot mogelijke doelgroep.

Werken aan kwaliteit

Er wordt gekozen voor het bewaren van het typische rivierenlandschap in al haar verscheidenheid. De tijd wordt niet stilgezet en er wordt ruimte gegeven aan (economische) dynamiek, maar deze dynamiek moet passen bij de kenmerken van het landschap en hier waar mogelijk aan bijdragen. Het bewaren van het landschap gaat niet vanzelf, het heeft aandacht nodig en nieuwe impulsen. Daarom is de basis van deze visie op het landschap: werken aan kwaliteit. Zo wordt er ingezet op het verfraaien van het landschap, het verbinden van natuurgebieden, vasthouden van water en beschermen van het erfgoed. Met werken aan kwaliteit wordt bijgedragen aan een duurzame toekomst en een aantrekkelijk buitengebied.

Een duurzame toekomst

De gemeente Buren zet in op een duurzame toekomst, om zo de impact op het milieu te verkleinen en de leefomgeving schoner en gezonder te maken. Met een duurzame toekomst

kiest de gemeente voor een mix aan middelen, zodat de ambities uit de regionale energie strategie behaald kunnen worden en tegelijk het landschap beschermd wordt tegen grote veranderingen. De gemeente wil energie opwekken door middel van zonnepanelen. In eerste plaats op daken van bedrijven en woningen. Daarnaast zal de gemeente ook in het buitengebied energie moeten opwekken om de ambities te halen.

Hierbij staat de kwaliteit van het landschap voorop. Voorlopig kiest de gemeente ervoor om duurzame energie zonder grote windmolens op te wekken. De gemeente biedt wel ruimte voor nieuwe innovatie energiebronnen. Er wordt ook voor gekozen om het voetspoor op de planeet te verkleinen, zodat de gemeente geen afval meer produceert en een circulaire gemeente wordt. De gemeente kiest er ook voor om een goed bereikbare gemeente te blijven waar het vervoer verduurzaamt.

Planspecifiek

De doelstelling van 'evenwichtige groei van de dorpskernen' betekent dat er in de dorpskernen ruimte moet zijn voor bedrijvigheid en dat er moet worden voortgebouwd op de huidige ruimtelijke structuren. Bij dit plan wordt een al bestaand gebouw hergebruikt waarbij de bestemming daarmee in overeenstemming wordt gebracht. De huidige lintstructuur van de locatie blijft behouden. Dit is van belang bij deze locatie, aangezien deze zich bevindt in een gebied waarbij het behoud van het historische lint als belangrijk wordt gezien. De schuur is vanaf de Dorpsstraat ook niet prominent zichtbaar.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.4 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit plan past binnen de uitgangspunten vanuit de diverse overheidslagen.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling, c.q. correctie, van een bestaande situatie. Er worden met dit plan geen extra woningen mogelijk gemaakt. De bestemming 'Detailhandel' komt te vervallen en op de bestaande woningen komt de woonbestemming te liggen, met voor de schuur de aanduiding 'opslag'.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Ook voor wat betreft de bestaande ontsluiting vinden er geen wijzigingen plaats. Wel wordt het van belang geacht om het aantal caravans te beperken (of soortgelijke voertuigen, zoals campers), vanwege de grootte van de verkeersvoertuigen in relatie tot de enigszins lastige ligging van de inrit tot de nabijgelegen kruising met de Molenstraat.

Conclusie

Uit het oogpunt van verkeer en parkeren worden er geen belemmeringen verwacht.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het plan aan de Koningin Wilhelminalaan en het Koningin Julianaplantsoen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft de geluidsbelasting van milieugevoelige bestemmingen vinden er geen wijzigingen plaats. De woningen Dorpsstraat 22 en 22a betreft bestaande woningen. Deze zijn ook onder het vigerende bestemmingsplan reeds positief bestemd, binnen de bestemming 'Detailhandel'.

Goed woon- en leefklimaat

In verband met het positief bestemmen van de functie 'opslag' wordt het van belang geacht om specifieke maatregelen te nemen om voor omwonenden een goed woon – en leefklimaat te kunnen garanderen. Het frequent halen en brengen van goederen zou immers tot overlast kunnen leiden. De volgende maatregelen worden in de planregels meegenomen:

1. *De schuur wordt opgedeeld in maximaal 6 units*
Door de schuur op te delen in een maximaal aantal units wordt het aantal huurders beperkt. Daardoor zal het aantal haal- en brengbewegingen automatisch worden beperkt.
2. *Buitenopslag wordt verboden*
Buitenopslag op het achterterrein wordt verboden. Op die manier wordt overlast voor de directe woon- en leefomgeving zoveel mogelijk beperkt.
3. *Verboden om werkzaamheden uit te voeren*
Voorts wordt het verboden om werkzaamheden uit te voeren in de schuur. Dat betekent bijvoorbeeld dat een aannemer wel goederen en materialen mag opslaan, maar daar geen werkzaamheden mag uitvoeren.

4. *Brengen en ophalen enkel tussen 07.00 uur en 19.00 uur*

Om de (geluids)overlast zoveel mogelijk te beperken, worden in de planregels ook voorschriften opgenomen met betrekking tot het tijdstip van het brengen en halen van goederen. Het is mogelijk om uitsluitend tussen 07.00 uur en 19.00 uur goederen te brengen en te halen, waardoor omwonenden buiten die tijden geen overlast kunnen ervaren van verkeersbewegingen.

Conclusie

Uit het oogpunt van 'geluid' zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met dit plan worden geen woningen toegevoegd. Omdat hier slechts sprake is van opslag in een relatief kleine schuur (circa 560 m²) zal er geen sprake zijn van een relevante toename van verkeersbewegingen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd. Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Planspecifiek

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling, c.q. correctie, van een bestaande situatie. Dat betekent dat er geen wijzigingen van de fysieke leefomgeving plaatsvinden, geen sloop en / of nieuwbouw c.q. toevoeging van woningen. Wel is er planologisch sprake van het wijzigen van gebruik. Onderzocht is in hoeverre deze functiewijziging gevolgen heeft voor kwetsbare natuurgebieden.

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie (*Memo onderzoek stikstofdepositie plan Dorpsstraat 22 en 22a Ingen*, d.d. 3 december 2023, zie bijlage I).

Conclusie

Uit het oogpunt van natuur bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men

rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- *Besluit externe veiligheid inrichtingen*
- *Besluit externe veiligheid buisleidingen*
- *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- *ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;*
- *transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;*
- *bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemisch stoffen;*
- *grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);*
- *LPG-tankstations*
- *Vervoer gevaarlijke stoffen over water*

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10^{-6}). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- *het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;*
- *het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;*
- *het saneren van bestaande knelpunten;*
- *zorgvuldige risicocommunicatie;*
- *hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.*

Planspecifiek

Met dit plan worden geen risicobronnen toegevoegd, danwel kwetsbare bestemmingen toegevoegd in de nabijheid van risicobronnen.

Om te voorkomen dat in de schuur gevaarlijke situaties zouden kunnen ontstaan, wordt het in de planregels verboden om brandgevaarlijke stoffen op te slaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.5 Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Planspecifiek

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling, c.q. correctie, van een bestaande situatie. Dat betekent dat er geen wijziging van de fysieke leefomgeving plaatsvinden, geen sloop en / of nieuwbouw c.q. toevoeging van bebouwing. Dat betekent ook dat er dus geen toe- of afname van bebouwing zal plaatsvinden. Het plan brengt uit het oogpunt van waterhuishouding geen wijzigingen met zich mee.

Conclusie

Uit het oogpunt van natuur bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Planspecifiek

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling c.q. correctie van een bestaande situatie. Dat betekent dat er geen wijziging van de fysieke leefomgeving plaatsvinden, geen sloop en / of nieuwbouw c.q. toevoeging van woningen. Dat betekent ook dat de grond dus niet geroerd zal worden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek

Aan de achterzijde van het perceel aan de Dorpsstraat 22 en 22a ligt een boomgaard binnen een afstand van 50 meter. Dit betekent dat een gedeelte van het perceel binnen een spuitzone komt te liggen. Deze spuitzone is niet beperkend voor dit plan, aangezien van de bestemming 'Wonen' een groot deel de specifieke functieaanduiding 'opslag' krijgt.

Wel wordt het van belang geacht om het langdurig in de betreffende schuur verblijven zo veel mogelijk te voorkomen. In wezen is dat al inherent aan de functie van 'opslag' (er is enkel sprake van brengen en halen van goederen, zonder 'verblijven'). Echter in de planregels is ook opgenomen dat er geen werkzaamheden mogen plaatsvinden in de schuur. Bovendien mogen er enkel tussen 07.00 uur en 19.00 uur laad- en loshandelingen plaatsvinden.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen aanwezig.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van de woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Planspecifiek

Het voorliggend plan ziet op de planologische regeling, c.q. correctie, van een bestaande situatie. Er worden met dit plan geen extra woningen mogelijk gemaakt. De bestemming 'Detailhandel' komt te vervallen en op de bestaande woningen komt de woonbestemming te liggen, met voor de schuur de specifieke functieaanduiding 'opslag'.

Gelet op de beperkte omvang van dit project kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dan ook achterwege worden gelaten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet- concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast

te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Planspecifiek

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. Hier ligt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase. Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO₂-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwwontwerpen kunnen van tevoren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het Bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Planspecifiek

In dit geval vinden er geen wijzigingen plaats qua bebouwing. Wel kan worden opgemerkt dat op het dak van de schuur inmiddels zonnepanelen liggen. Dit leidt ertoe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Planspecifiek

Zoals aangegeven, ziet dit plan op de planologische regeling c.q. correctie van een bestaande situatie. Dat betekent dat er geen wijziging van de fysieke leefomgeving plaatsvinden, geen sloop en / of nieuwbouw c.q. toevoeging van woningen. Dat betekent ook dat de grond dus niet geroerd zal worden. Een onderzoek naar de archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er uit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen zijn.

6.2 Cultuurhistorie

De woningen aan de Dorpsstraat 22 en 22a te Ingen betreffen gemeentelijke monumenten. Dat betekent dat er op de verbeelding van dit bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding voor 'monument' wordt opgenomen. Daarmee wordt de beschermde status van het betreffende pand (het is in wezen 1 pand) gewaarborgd.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van overige recente bestemmingsplannen in de directe omgeving.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de

aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening bij de bouw van een of meer woningen verplicht om kostenverhaal toe te passen.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente West-Betuwe met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Buren en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen:

I. *Memo onderzoek stikstofdepositie plan Dorpsstraat 22 en 22a Ingen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 3 december 2023*