



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Ingen, Molenstraat 8 en 10

Gemeente Buren

Datum: 23 april 2024

Projectnummer: 230426

ID: NL.IMRO.0214.INGMolenstr8en10-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingseffecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Geluid	27
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Water	29
4.8	Natuur	33
4.9	Archeologie	33
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Verkeer en parkeren	35
4.12	Klimaatadaptatie	37
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 8

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 10

Bijlage 3: Nader bodemonderzoek Molenstraat 10

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Molenstraat 8-10

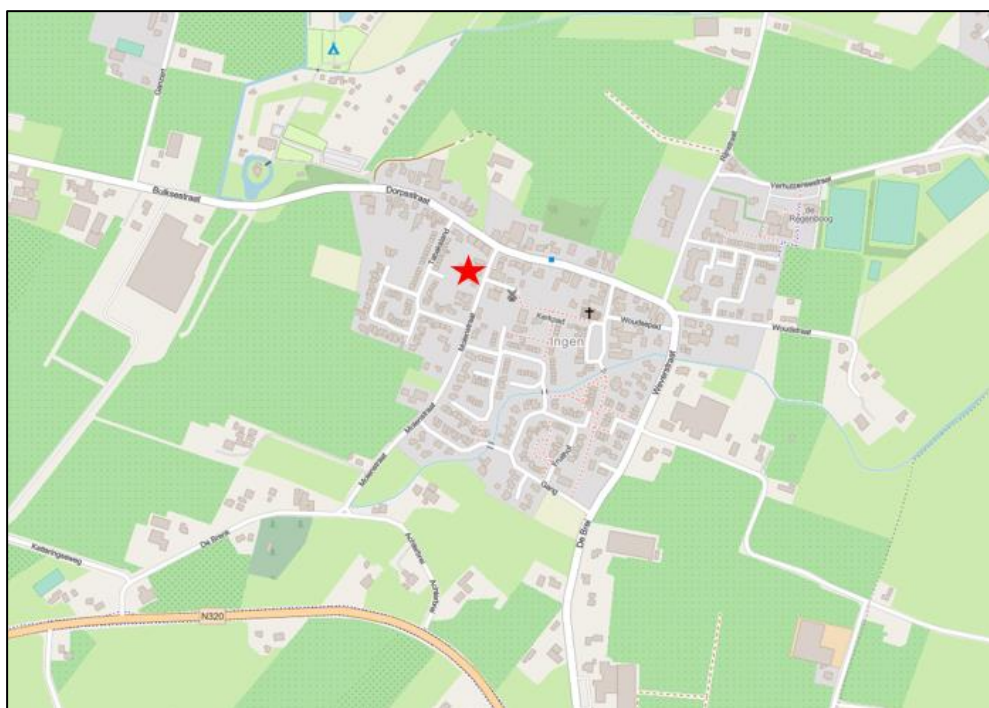
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Molenstraat 10 in Ingen was vroeger een winkel gevestigd. Derhalve kennen de percelen aan de Molenstraat 8 en 10 in het geldende bestemmingsplan een detailhandelsbestemming. In de feitelijke situatie zijn op de percelen echter twee woningen en een autobedrijf aanwezig. De woningen kennen tevens een andere eigenaar dan de eigenaar van het autobedrijf. Er is daarom ook geen sprake van een bedrijfswoning. Het gebruik van een autobedrijf en burgerwoningen is hier op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Het is daarom de wens van de gemeente Buren om de percelen te bestemmen op basis van hun feitelijke gebruik. Om de wens te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Ingen in de gemeente Buren. Het plangebied wordt begrenst door de woningen en tuinen van de Molenstraat 6 en 12 in het noorden en zuiden en de tuinen van Tabakspad 7, 9 en 11 in het westen. De oostelijk grens wordt opgemaakt door de Molenstraat. De ontsluiting vindt tevens plaats via deze straat. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit de kadastrale percelen Lienden, sectie I en nummers 845, 1117 en 1118. De oppervlakte van het plangebied is 1.190 m². In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven binnen de kern Ingen.



Plangebied, weergegeven met de rode ster, binnen de kern Ingen (bron: arcgis.com)

In de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven met het rode kader.



Globale begrenzing plangebied weergegeven met rood kader (bron: arcgis.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Buren'

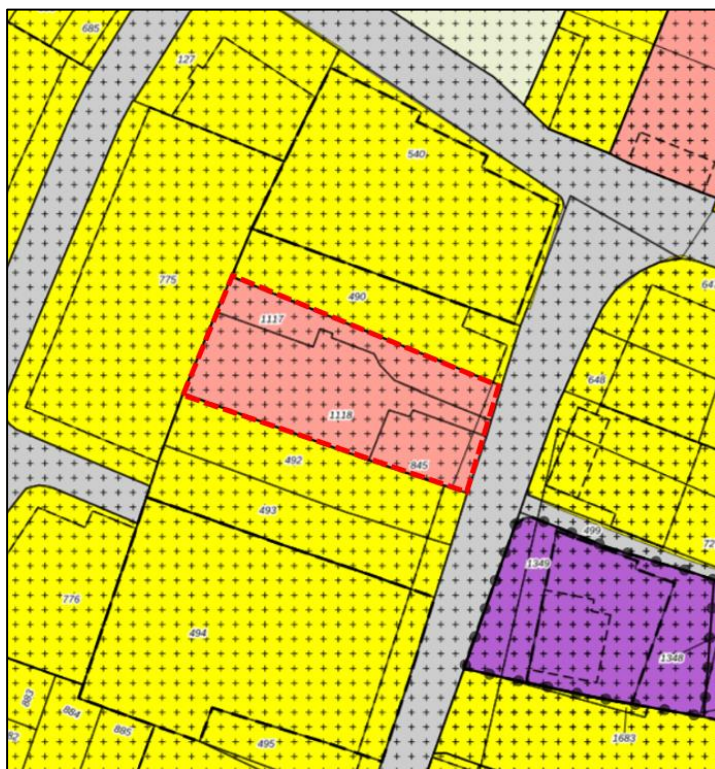
Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is op 25 juni 2013 deels onherroepelijk in werking gesteld door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Detailhandel'. Vrijwel het hele perceel is voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak kent een maximum bebouwingspercentage van 60%. Het gebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast zijn de percelen voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 220 m'.

Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor een detailhandelsbedrijf en bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden. Daarnaast zijn bedrijven tot en met categorie 2, supermarkten en tuincentra toegestaan. Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functie, bij de bedrijfsgebouwen behorende opslagruimten, bergingen en bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde, bestaande bedrijfswoningen en bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen op gronden op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 1.000 vierkante meter en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen, Buren' met globale aanduiding plangebied (rode omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' heeft van 27 juni 2023 tot en met 7 augustus 2023 ter inzage gelegen. Het plan is nog niet vastgesteld, maar volledigheidshalve wordt binnen dit bestemmingsplan wel aandacht besteed aan het paraplubestemmingsplan. Dit parapluplan vervangt alle regels ten aanzien van archeologie in de huidige bestemmingsplannen. Daarmee kunnen ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan het nieuwe archeologiebeleid. Op basis van het parapluplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' op grond waarvan zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken mogen worden opgericht, tenzij het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

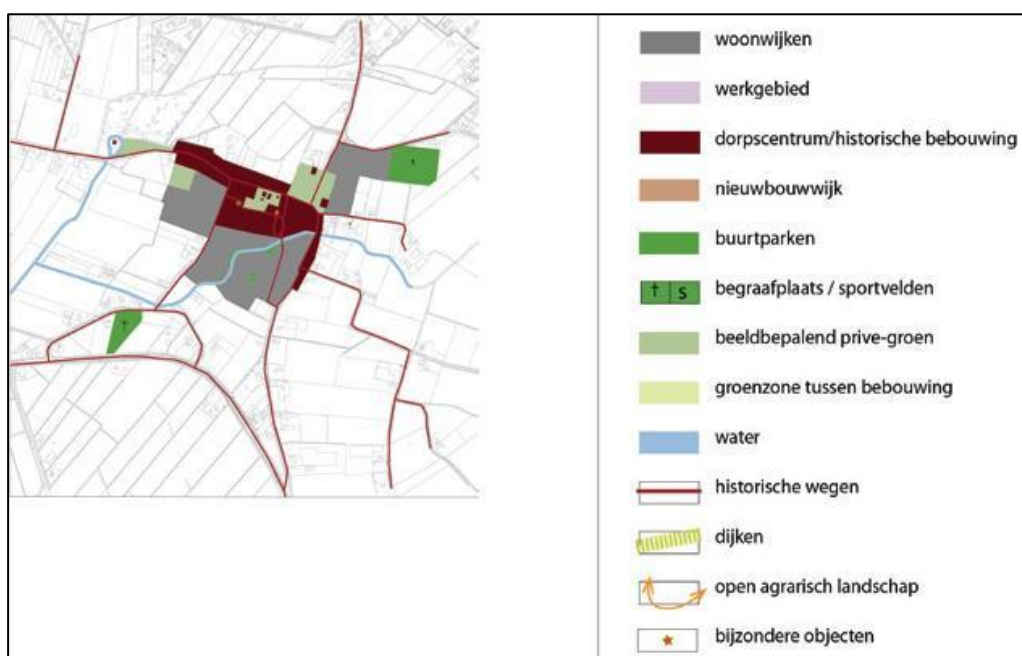
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Ingen heeft zich ontwikkeld op een kruising van wegen. Het zwaartepunt ligt langs de Dorpsstraat. De kern heeft zich vooral aan de zuidzijde uitgebreid met woningen aan de Molenhof, Fruithof en Tabaksland. Ten noordoosten is een geringe uitbreiding aanwezig (Het Woud) met een diversiteit aan bebouwing en functies. Aan de west- en zuidzijde van de oude dorpskern zijn diverse kleinere uitbreidingsplannen gerealiseerd. Deze gebieden kennen een grotere concentratie aan bebouwing en staan in sterk contrast met het dorpsplein en omgeving.

Ruimtelijke structuur



Overzicht ruimtelijke structuur Ingen (bron: Groenbeheerplan 2010)

De oude kern bestaat uit lintbebouwing langs de hoofdwegen en de bebouwing rond het karakteristieke dorpsplein. In deze gebieden komt een mix voor van wonen, bedrijven en detailhandel. Het centrum wordt gevormd door het dorpsplein, het Dr. A.R. Holplein. Het karakteristieke plein ligt aan de Ingense Wetering, een belangrijk landschappelijk element in de dorpskern van Ingen. Op het plein komen een drietal kerkpaden uit. De bebouwing vormt aan de ene zijde een gesloten wand, terwijl aan de andere zijde, door deels voormalige agrarische bebouwing, een open structuur aanwezig is. Langs de kerkpaden zijn moestuinen en boomgaarden aanwezig.

De nieuwere woonwijken zijn vooral aan de zuidzijde gelegen waardoor de oudere lintbebouwing aan de noordzijde van Ingen zijn waardevolle relatie met het buitengebied heeft behouden. Ook komen er enkele bijzondere gebouwen als een molen, een kerk en enkele karakteristieke boerderijen voor.

Functionele structuur

Binnen de begrenzing van de kern overheerst de woonfunctie. De voorzieningen liggen vooral binnen het dorpscentrum aan het Dr. A.R. Holplein en rondom de kruising Weverstraat - Dorpsstraat - Rijnstraat - Woudstraat. Daarnaast zijn er ook aan de Molenstraat enkele voorzieningen en een molen. Aan de Rijnstraat liggen twee bedrijfslocaties.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat schuin tegenover de molen 'Op Hoop van Beter' en de kruising met het Kerkpad in het noordwestelijke deel van de kern Ingen. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk woningen met uitzondering van de molen en enkele kleine detailhandel ondernemingen of bedrijven aan huis.

Binnen het plangebied bevinden zich twee burgerwoningen met daarachter een autobedrijf, bestaande uit een grote schuur en uitpandige opslag van zowel auto's als materialen. Het autobedrijf is bereikbaar door middel van een oprit die tussen de woningen doorloopt. De percelen zijn vrijwel volledig verhard met uitzondering van het meest westelijke gedeelte van de percelen. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Aanzicht van de woningen vanaf de Molenstraat, augustus 2022 (bron: google.maps)



Uitsnede luchtfoto met daarop plan gebied rood omkaderd (bron: PDOK.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch planologisch geregeld. Dit betekent dat beide woningen een woonbestemming zullen krijgen en het autobedrijf zal worden voorzien van een bedrijfsbestemming. Hier is in de toekomstige situatie een bedrijf in milieucategorie 1 of een autobedrijf toegestaan. De onderstaande afbeeldingen laten globaal de contouren zien van de toekomstige bestemming. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bijbehorende verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Toekomstige woonbestemming, kadastrale percelen 1117 & 845 (bron: PDOK.nl)



Toekomstige bedrijfsbestemming, kadastraal perceel 1118 (bron: PDOK.nl)

Verder wordt binnen onderhavig plan slechts de bestemming van de locaties aangepast, er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. De bestaande infrastructuur van het plangebied hoeft niet te worden aangepast. Er is sprake van een ontsluiting naar de Molenstraat. Ook voor het overige verandert er feitelijk niets in het gebied.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in een combinatie van functies, waarbij een detailhandel bestemming met twee bedrijfswoningen wordt omgezet naar twee reguliere woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming. Dit is in lijn met de doelstellingen van de NOVI, waarbij een combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies. Er worden geen gebouwen gesloopt of bijgebouwd. Hierdoor worden de kenmerken en identiteit van het gebied behouden en wordt afwenteling voorkomen. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de

begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bedrijfswoningen naar twee reguliere burgerwoningen en een bedrijfsbestemming. Het plangebied ligt in de dorpskern Ingen en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Woningen

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet hierop en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan het omzetten van de bestemming van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen is dit niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Autobedrijf

Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met minder dan 500 m² en uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarnaast in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

maakt in vergelijking met het voorgaande plan (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316).

De oppervlakte van het kadastrale perceel van het garage bedrijf is 685 m². De bestaande bedrijfsgebouwen en het bestaande bedrijfsperceel blijven in gebruik. Er is zodoende geen toename in bebouwing of oppervlakte van het perceel en daarmee geen sprake van een toename van het planologisch beslag op de ruimte. Daarnaast is in de huidige planologische situatie reeds een detailhandels bedrijf toegestaan. Dit verandert in de toekomstige situatie in een bedrijf in milieucategorie 1 of een autobedrijf. Gezien deze beperkte functiewijziging en aangezien er geen toename is van het planologisch beslag op de ruimte, is bij het voorliggende plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Gezien voorgaande is het niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte van de ontwikkeling te worden aangetoond. Het autobedrijf is sinds 2002 aanwezig op de huidige locatie. Het voorliggende plan maakt geen uitbreiding van dit bedrijf mogelijk. Aangezien op deze locatie al 23 jaar een autobedrijf is gevestigd, kan daarom gesteld worden dat dit bedrijf al lange tijd voorziet in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bedrijfswoningen naar twee woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming. De bedrijfspanden zijn reeds in gebruik als autobedrijf en dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut. Door de planlocatie her te bestemmen naar het feitelijke gebruik, wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut. Verder vindt op locatie slechts een functiewijziging plaats die aansluit op het huidige gebruik, er worden geen gebouwen gesloopt of bijgebouwd. Het plan raakt daarom geen van de andere belangen binnen de omgevingsvisie.

Wonen

In artikel 2.2 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Met het onderhavig plan worden echter geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, de percelen worden slecht overeenkomend bestemd met het feitelijke gebruik.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn in een intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda

Voor de regio Rivierenland is voor de periode van 2020-2030 de “Regionale Woonagenda Rivierland” opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. Hiervoor zijn 5 belangrijke thema's opgesteld:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Onderhavig plan beoogt een functiewijziging in de gemeente Buren. De visie en ambitie van gemeente Buren staat niet op zichzelf, dit gaat samen op met haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar. Gemeente Buren wenst met nieuwbouw op maat haar huidige inwoners te faciliteren, maar ook in te spelen op het creëren van instroom van gezinnen en jongerehuishoudens van buiten de gemeente. De bestaande woningvoorraad bestaat voor uit grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Daarnaast is het aandeel sociale huur met 19% de laagste in de regio en zijn koopwoningen in Buren relatief duur.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van detailhandel naar twee reguliere burgerwoningen en een bedrijfsbestemming, zoals in de huidige situatie ook het geval is. In de feitelijke situatie wordt zodoende geen nieuwe woning toegevoegd aan het woningbestand, er is enkel sprake van de wijziging van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Het plan raakt daarom geen belangen van de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Hierbinnen liggen 15 levendige kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. In de visie is telkens gewogen

tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Werken aan kwaliteit;
- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Een duurzame toekomst.

Hierbij is voor het onderhavig plan vooral het speerpunt evenwichtige groei belangrijk: Er ligt een woningbouwopgave die zich moet richten op de woningbehoefte vanuit de gemeente en woningdruk van buitenaf. Er wordt ingezet op sociale cohesie om zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid te stimuleren. Bij ontwikkelingen wordt voortgebouwd op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei van onze kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland, waarbij ruimte is voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

Het plangebied ligt in de kern Ingen. Ingen is in de toekomst een compact plattelandsdorp met een sterke verweving van wonen en werken in het buitengebied. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente zo min mogelijk van het aantrekkelijke buitengebied en ruimtelijke structuren aantasten, zoals de verschillende linten en het halfopen karakter. Het liefst wil de gemeente met nieuwe ontwikkelingen deze kwaliteiten versterken, door linten herkenbaarder te maken en een betere overgang te creëren van het stedelijke naar het landelijke gebied. Aan de zuidzijde willen Buren een groene buffer in standhouden, zodat het dorp met woningbouw niet tegen de N-weg aangroeit. Aan de noordzijde is de beleving van het historische bebouwingslint de Dorpsstraat een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. De speerpunten evenwichtige groei, sterke voorzieningen en mobiliteit en multifunctionele dorpszone zijn het belangrijkste voor de kern Ingen.



Visiekaart van de kern Ingen (bron: Omgevingsvisie gemeente Buren)

Toetsing

Het onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een detailhandel bestemming naar het feitelijke gebruik als twee burgerwoningen en een bedrijfsbestemming. Hierbij blijven de bedrijfsgebouwen in gebruik en er zullen geen gebouwen worden bijgebouwd of gesloopt. Dit leidt tot een sterke menging van functies in de kern, wat goed aansluit bij het speerpunt 'Naar een multifunctionele dorpszone'. Doordat het onderhavig plan slechts een functiewijziging betreft, raakt het plan geen van de andere gemeentelijke belangen benoemd in de omgevingsvisie.

3.4.2 Woningprogramma 2020 – 2030

Het woningprogramma voor de komende tien jaar zal bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Ook in het komende decennium willen we met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern, we zullen dan ook moeten aansluiten op de veranderende behoefte. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende gebieden.

Gebied	Totaal huidige	%	% soc gebied	Nieuwbouw '15-'19	Prognose autonome groei	Bijdrage aan regio	Totaal	%	In plannen	Nog in te vullen
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	18%	102	168	112	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	2.203	20%	18%	55	210	140	350	25%	134	216
Deelgebied Maurik	1.947	18%	32%	212	126	84	210	15%	158	52
Deelgebied Lienden	2.422	22%	26%	93	244	162	400	29%	132	268
Buitengebied	2.877	26%	7%	18	92	62	160	11%	93	67
Totaal	10.953	100%	20%	480	840	560	1.400	100%	612	788

Verdeling nieuwbouwprogramma over deelgebied (bron: Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren)

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van detailhandel naar twee reguliere burgerwoningen en een bedrijfsbestemming, zoals in de huidige situatie ook het geval is. In de feitelijke situatie wordt zodoende geen nieuwe woning toegevoegd aan het woningbestand, er is enkel sprake van de wijziging van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Het plan raakt daarom geen belangen uit het woningprogramma.

3.4.3 Conclusie

Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een detailhandelsbestemming (met twee bedrijfswoningen) naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. De hoeveelheid aanwezige en toegestane bebouwing neemt niet toe. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden of milieueffectrapportage opgesteld te worden.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een detailhandelsbestemming (met twee bedrijfswoningen) naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Het plan voorziet ter plaatse van de woonbestemmingen Molenstraat 8 en 10 in de realisatie van een bodemgevoelige functie, daarom is op de locatie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Molenstraat 8 en 10. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 8²

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek Molenstraat 8 kan het volgende geconcludeerd worden:

² De Klinker B.V. (2023). Verkennend Bodemonderzoek volgens NEN 5740 Molenstraat 8 Ingen. Rapportnummer: K2320119, 9 oktober 2023.

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijke afwijkingen in de bodem waargenomen waaronder sporen baksteen en sporen kooldeeltjes;
- in de ondergrond van de gehele locatie zijn verhoogde concentraties koper, kwik, lood, zink en PCB aangetroffen;
- ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen in de grond;
- het grondwater zowel nabij de ondergrondse tank als elders op de locatie is licht verontreinigd met xyleen en naftaleen;
- de hypothese dient aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Men dient echter wel rekening te houden met de nabij gelegen verontreiniging. Bij eventueel oppompen van grondwater dient men voorzichtig te zijn met consumptief gebruik en dient men aan te tonen dat na nabijgelegen verontreiniging zich niet verspreid.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 10³

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek Molenstraat 10 kan het volgende geconcludeerd worden:

- ter plaatse van de ondergrondse 6.000 liter tank naast de woning blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater sterk verhoogde gehalten minerale olie en xylenen zijn aangetroffen. Tevens zijn in het grondwater sterk verhoogde gehalten benzeen en ethylbenzeen aangetroffen. In de bodem zijn verder licht verhoogde gehalten ethylbenzeen, toluen en naftaleen aangetroffen. Hier wordt een nader onderzoek aanbevolen om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen;
- ter plaatse van de ondergrondse tanks aan de voorzijde van de woning zijn licht verhoogde gehalten koper, kwik, nikkel en lood aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium, molybdeen en zink aangetroffen. Gezien de slechts licht verhoogde gehalten is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk;
- in de bovengrond ter plaatse van het voormalige pompeiland, gelegen aan de voorzijde van de woning, zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium, molybdeen en zink aangetroffen. Gezien de slechts licht verhoogde gehalten is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk;
- in de bovengrond van het overige terrein is een licht verhoogd gehalte PCB aangetroffen. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen. Gezien de slechts licht verhoogde gehalten is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

³ De Klinker B.V. (2021). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Molenstraat 10 Ingen. Rapportnummer: K21002391, 7 juni 2021.

Bij de ondergrondse tank, gelegen naast de woning, is een olieverontreiniging aangetroffen in zowel de grond als het grondwater. Zowel de grondverontreiniging als de grondwaterverontreiniging dient zowel in verticale als in horizontale richting verder afgeperkt te worden. Hiervoor zijn aanvullende boringen en peilbuizen noodzakelijk. Mogelijk is het ook noodzakelijk om op de naastgelegen percelen de bodemkwaliteit te bepalen. Voor de overige deellocaties geldt dat er enkele licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Hiervoor geldt dat er voor deze locaties geen beperkingen gelden voor de ontwikkeling van de locatie.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Nader bodemonderzoek Molenstraat 10⁴

Ter plaatse van de Molenstraat 10 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de bij een voorgaand onderzoek aangetroffen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de omvang van de aanwezige bodemverontreiniging en na te gaan of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Voor de verontreiniging in de grond geldt dat deze zich uitstrekt over een oppervlakte van circa 130 m². Bij een gemiddelde laagdikte van 2,0 m, betekent dit dat er circa 260 m³ grond is verontreinigd. Hiervan is circa 55 m³ sterk verontreinigd (55 m² en laagdikte van 1,0 m).

Voor het grondwater geldt dat op basis van de contouren wordt gesteld dat deze is verspreid over circa 370 m². Bij een gemiddelde laagdikte van 4,0 m, betekent dit dat er circa 1480 m³ grondwater is verontreinigd. Hiervan is circa 260 m³ grondwater sterk verontreinigd (130 m², laagdikte van 2,0 m).

Omdat er sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m³ sterk verontreinigd grondwater, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De tanks zijn in de jaren '50 en '60 geïnstalleerd en in 1994 buiten gebruik gesteld en gereinigd. Uit de historische gegevens blijkt dat de verontreiniging (visueel) in 1994 voor het eerst is waargenomen. Het betreft derhalve naar alle waarschijnlijkheid een bestaand geval van bodemverontreiniging, welke is ontstaan voor 1987.

Uit de resultaten van risicobeoordeling blijkt dat de locatie niet met spoed hoeft te worden gesaneerd. De sanering kan plaatsvinden op zogenaamd natuurlijk moment (aanverkoop, ontwikkeling van de locatie, nieuwbouw enz.). In verband met de bodemverontreiniging gelden gebruiksbeperkingen, maar deze vormen geen bezwaar voor de

⁴ De Klinker B.V. (2021). Nader Bodemonderzoek volgens NTA 5755 Molenstraat 10 Ingen. Rapportnummer: K21006201, 7 juli 2021.

voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Uit de risicobeoordeling komt dat bij het voorgenomen gebruik geen sprake is van enig risico.

Omdat er op de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, geldt er een saneringsplicht. Aan deze saneringsplicht is geen einddatum verbonden, omdat de sanering niet spoedeisend is. Bij een ontwikkeling van de locatie kan de verontreiniging worden gesaneerd. Hiervoor dient een saneringsplan opgesteld te worden (eventueel met saneringsonderzoek), welke dient te worden goedgekeurd door de provincie Gelderland. Na goedkeuring kunnen de saneringswerkzaamheden worden opgestart.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze

grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald dat het aantal extra verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn kencijfers gehanteerd uit het CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen. De verkeersgeneratie is nader toegelicht in paragraaf 4.11. De uitkomst van de NIBM-tool is hieronder opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	37
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool 2022 (bron: infomil.nl)

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de

jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 – 15 µg/m ³	< 10 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16 – 18 µg/m ³	< 14 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³	6 – 8 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in de kern Ingen binnen de gemeente Buren en wordt voornamelijk omgeven door woningen afgewisseld met hier en daar een kleinschalige bedrijfs- of detailhandelsbestemming. Deze liggen echter op ruime afstand van elkaar. Het gebied kan daarom worden aangeduid als 'rustige woonwijk'. Het voorliggende plan ziet op het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bestaande

bedrijfswoningen in een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Hiermee wordt alleen een hinderveroorzakende functie gerealiseerd.

Hinderveroorzakende functie

Met het onderhavig plan worden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' bedrijven in milieucategorie 1 en een autobedrijf mogelijk gemaakt. Voor bedrijven in milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter. In de bestaande situatie is op deze gronden reeds detailhandel toegestaan, wat ook valt onder milieucategorie 1. Dit betekent dat geen wijzigingen in de mogelijk hinder vanuit het plangebied optreden.

Feitelijk en planologisch is op de gronden in de toekomstige situatie het bestaande autobedrijf toegestaan. In het kader van bedrijven en milieuzonering moet hieraan getoetst worden. Een autobedrijf valt binnen de beschrijving 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' en valt volgens de VNG lijst onder milieucategorie 2. In een rustige woonwijk kent een autobedrijf de richtafstanden 10 meter voor geur, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De woningen aan de Molenstraat 6, 8, 10, 12 en 14 en de woningen aan Tabaksland 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15 liggen binnen de richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstand van geluid voor deze woningen wordt daarom niet voldaan. Daarom is vanwege het autobedrijf een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, welke hieronder nader wordt toegelicht.

De woningen aan de Molenstraat 6, 8, 10 en 12 liggen ook binnen de richtafstand van 10 meter van het autobedrijf. Voor deze woningen wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geur en gevaar.

Geur

Geur is relevant indien geurbronnen aanwezig zijn. Het akoestische onderzoek d.d. 3 oktober 2023⁵ heeft de bedrijfssituatie van het autobedrijf in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat de enige mogelijke geur producerende bronnen uitlaatgassen van auto's betreft. De uitlaatgassen worden afgevoerd via een afzuigingsbuis in de lucht. De afvoer staat op het dak van de werkplaats, waarbij verondersteld wordt dat geur alleen merkbaar is op een zeer nabije afstand. De woningen aan de Molenstraat 8 en 10 liggen voor geur echter op een relatief grote afstand. De kortste afstand tussen een geurgevoelig object met een woonbestemming en een gevel van de werkplaats bedraagt namelijk circa 12 meter. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten (woningen) kan derhalve op voorhand een aanvaardbaar geurklimaat gewaarborgd zijn. Bovendien is er in de huidige situatie ook geen sprake van geurhinder, er zijn geen klachten van geur bekend. Nadere beschouwing is niet benodigd en het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief.

⁵ Tauw (2023). Akoestisch onderzoek Molenstraat 8-10 te Ingen. Kenmerk: R001-1293479JHK-V01-los-NL, 3 oktober 2023.

Gevaar

Het voorliggende plan ziet toe op het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen in een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Een bedrijfswoning van derden (een ander bedrijf) is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een beperkt kwetsbaar object. Een eigen bedrijfswoning, die onderdeel is van een Bevi-inrichting, is geen kwetsbaar object en wordt vanuit het milieuspoor niet beschermd. Een autobedrijf betreft echter geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's dienen te worden opgelost binnen de eigen inrichting. Een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige functies is daarmee gewaarborgd. Op basis van de risicokaart blijkt verder dat het autobedrijf geen plaatsgebonden risicocontour of opslag van gevaarlijke stoffen kent. Een nadere beschouwing is daarmee niet noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Ten behoeve van het voorliggende plan is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd naar inrichtingslawaai vanuit de bedrijfsactiviteiten van het autobedrijf. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Op alle toetspunten wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied'. Ook wordt voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. De maatgevende bron op de geluidgevoelige ruimten is het langsrijden van bestelbusjes.

Maximale geluidsniveau

De geluidbelastingen op de verblijfsruimten voldoen aan de grenswaarden uit stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied' en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. De maatgevende bron is het dichtslaan van deuren van (bestel)auto's.

Voor het plangebied moet echter niet uitgegaan worden van een ligging in gemengd gebied, maar van een ligging in een rustige woonwijk. Dit betekent dat in het akoestisch onderzoek niet alle mogelijk relevante woningen zijn meegenomen. Daarnaast moet bij omliggende woningen voldaan moet worden aan een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Het akoestisch onderzoek wordt hierop aangepast. De resultaten worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan en eventueel te nemen maatregelen zullen hierin worden vastgelegd.

Om een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen te waarborgen, is in het voorliggende plan opgenomen dat de gronden met de bestemming Bedrijf alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van een autobedrijf wanneer bij de woningen aan de Molenstraat 6, 8, 10, 12 en 14 en de woningen aan Tabaksland 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15 kan worden gegarandeerd dat de geluidbelasting op deze woningen maximaal 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,L,T}$) bedraagt.

⁶ Tauw (2023). Akoestisch onderzoek Molenstraat 8-10 te Ingen. Kenmerk: R001-1293479JHK-V01-los-NL, 3 oktober 2023.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er vanwege het aspect industrielawaai geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling, mits het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt aangepast en eventuele maatregelen worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen in een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Met het plan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of

relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het omzetten van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen in een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Dit betekent dat er geen kwetsbare objecten worden toegevoegd. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden.

Desalniettemin is voor het plan de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van spoor-, vaar- of snelwegen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid transportroutes plaats te vinden. Het plangebied is tevens niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen plaats te vinden.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauwe cirkel) (bron: atlasleefomgeving.nl)

In de omgeving van het plangebied liggen wel enkele risicovolle bedrijven. Het betreft een LPG tankstation, een opslagtank met propaangas, een opslagplaats van vuurwerk en tweemaal een koelinstallatie met ammoniak. Het plangebied is wederom niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen plaats te vinden.

Eventuele externe veiligheidsrisico's als gevolg van het autobedrijf worden behandeld in de paragraaf bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.4) onder het aspect gevaar. Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige functies is gewaarborgd en dat het autobedrijf geen plaatsgebonden risicocontour of opslag van gevaarlijke stoffen kent.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wartertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 - 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

In en rondom het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering. De volgende afbeeldingen laten de legger wateren en waterkeringen zien van het waterschap Rivierenland.



Uitsnede legger wateren (bron: legger Waterschap Rivierland)



Uitsnede legger waterkeringen (bron: legger Waterschap Rivierland)

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Enkel de bestemming wordt gewijzigd, er zullen geen gebouwen worden gesloopt of toegevoegd. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. De bestaande bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden aan de Molenstraat 10 worden gelegaliseerd en in de toekomstige situatie voortgezet. In het kader van het plan worden geen gebouwen gebouwd, gesloopt of aangepast. Zodoende heeft voorliggend plan geen invloed op beschermde soorten.

Het plangebied ligt niet in het Gelders natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. De bescherming van het NNN kent in de provincie Gelderland niet het begrip externe werking. Aangezien het plangebied niet in de GNN of GO ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Gelders Natuurnetwerk hebben. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Het onderzoeksgebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het plangebied ligt op circa 2 km afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken en op circa 4,8 km afstand van Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. Vanwege het voorliggende plan is geen toename in stikstofuitstoot vanuit het plangebied te verwachten. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid, zijn gezien de tussenliggende afstand uit te sluiten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

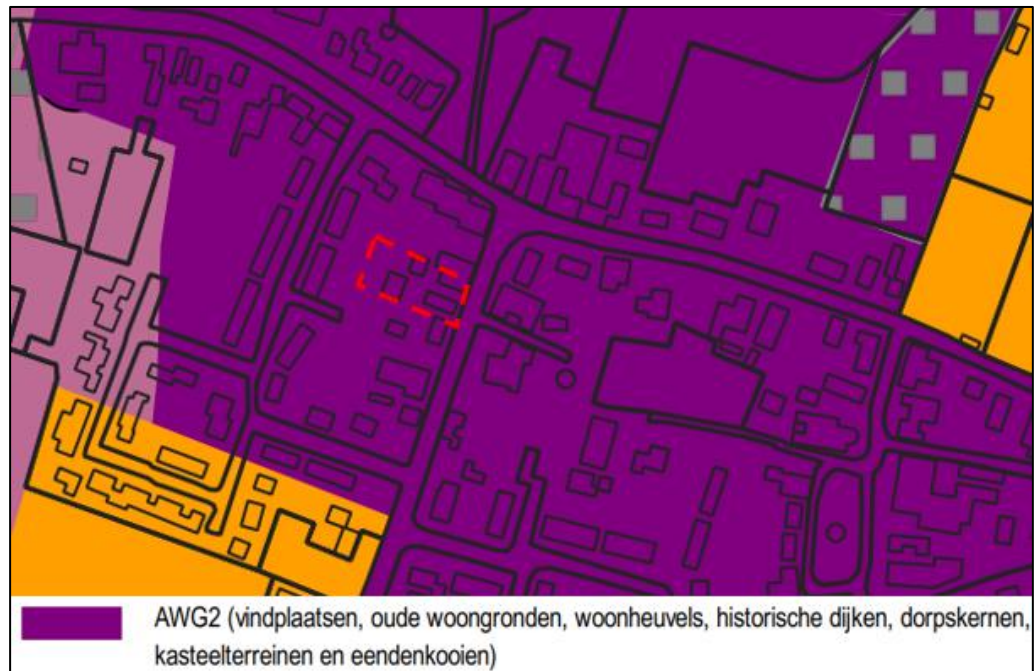
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te

worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Buren van 30 november 2022, is het plangebied gelegen in een archeologisch waardevol gebied. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar het behoud in huidige staat. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weer.



Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of bodemingrepen welke mogelijk de archeologische waarden aantasten. Een archeologisch vooronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' opgesteld. De dubbelbestemmingen uit het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen binnen het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee worden de archeologische waarden binnen het gebied in de toekomst verder gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Nabij het plangebied bevindt zich echter wel een rijksmonument, de molen 'Op hoop van beter'. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 220 m', hier gelden nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element. Binnen deze aanduiding mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 8,4 m.

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. Beide woningen worden al reeds bewoond en de bedrijfsgebouwen blijven in gebruik. Zodoende zullen er geen werkzaamheden plaats vinden welke cultuurhistorische waarden kunnen verstoren. Daarnaast is in de regels van voorliggend plan de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 220 m' toegevoegd, om het behoud van de cultuurhistorische waarden ook in de toekomst te waarborgen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. De bedrijfsgebouwen zullen in gebruik blijven. Met deze ontwikkeling vinden er feitelijk geen wijzigingen plaats in de verkeers- en parkeersituatie, gezien het plangebied wordt bestemd conform het feitelijk gebruik. Volledigheidshalve wordt de verkeerssituatie hieronder nader toegelicht. Bestemmingsplannen en bouwplannen worden binnen de gemeente Buren getoetst aan de landelijk parkeernormen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de benodigde parkeergelegenheid is daarom gebruikgemaakt van de maximale normen zoals gegeven in CROW (versie 381). De gemeente Buren wordt volgens de stedelijkheidsgraad van CBS geclassificeerd als 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

In onderhavige situatie is er sprake van een twee vrijstaande woningen en autobedrijf. Het bedrijf kan worden gezien als bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats).

Toetsing

Zoals benoemd wordt voor het berekenen van de benodigde parkeergelegenheid gebruik gemaakt van de maximale normen zoals aangegeven in CROW (versie 381). In onderhavig situatie is er sprake van 2 vrijstaande woningen en een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief. De norm voor het autobedrijf is berekend per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De bedrijfsbouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 175 m².

Voor de gehele locatie betreft het de volgende verkeersgeneratie:

- | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|--------------|------|
| – Vrijstaande koop woning | → 2,7 / woning = | 2 x 2,7 = | 5,4 |
| – Bedrijf | → 2,6 / 100 m ² bvo = | 1,75 x 2,6 = | 4,55 |

In totaal is er zowel in de huidige als de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 5,4 + 4,55 = 9,95, afgerond 10 parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt in de bestaande situatie reeds voorzien.

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie van de woningen en het autobedrijf is uitgegaan van de CROW cijfers. De CROW-publicatie 381 hanteert dezelfde uitgangspunten en categorieën welke voor parkeren zijn aangehouden. De norm wordt voor de verkeersgeneratie weergegeven als verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de gehele locatie betreft het de volgende verkeersgeneratie:

- | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------|------|
| – Vrijstaande koop woning | → 8,6 / woning = | 2 x 8,6 = | 17,2 |
| – Bedrijf | → 10,9 / 100 m ² bvo = | 1,75 x 10,9 = | 19,1 |

In totaal is er zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een verkeersgeneratie zijn van 17,2 + 19,1 = 36,3, afgerond 37 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteiten in de realiteit maar zeer beperkt. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgegaan van 18 verkeersbewegingen per etmaal. De hoeveelheid berekende verkeersgeneratie volgens de aan te houden normen zijn zodoende niet representatief voor onderhavige situatie. Hoewel de werkelijke hoeveelheid verkeersbewegingen significant lager zal zijn is de weg Molstraat, waar de planlocatie aan is ontsloten, berekend op de hoeveelheid verkeersbewegingen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Klimaatadaptatie

Algemeen

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een detailhandelsbestemming met twee bestaande bedrijfswoningen naar een bedrijfsbestemming en twee woonbestemmingen. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats, zodoende is er geen sprake van een ontwikkeling waarbij de risico's van klimaatverandering moet worden getoetst

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten welke is bijgevoegd in de bijlage van de regels of daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor een autobedrijf, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en (erf)beplanting, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en paden.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter. Verder gelden er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, aan huis gebonden beroep en bedrijf, met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Verder gelden er bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het wijzigen van de bestemming is door de gemeente Buren geïnitieerd. De bijbehorende kosten zullen zodoende ook door de gemeente Buren worden gedragen. Aanvullend wordt een planschade overeenkomst afgesloten met de bewoners op nummer 8 en 10.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan Ingen, Molensstraat 8 en 10 van 16 december 2023 tot en met 26 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Op 30 januari 2024 is het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 vastgesteld. De dubbelbestemming Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2 is hierop aangepast.