

MOTIVERING BIJ WIJZIGINGSBESLUIT

Zevenmorgen 26 te Ingen
Gemeente Buren



HDD Advies
Sir Rowland Hillstraat 10
4004 JT Tiel

T. 0344 – 21 00 00
www.hddadvies.nl
info@hddadvies.nl

Bevoegd gezag: Gemeente Buren

Plangebied: Zevenmorgen 26(a) te Ingen

Opdrachtgever: Familie v. Toorn & v. Ledden
A. van Toorn
Molenstraat 8
4031 JS Ingen

Opgesteld door: Mevr. I.G. Zaaijer

Projectleider: Dhr. J.H.A. Verweij

Datum: 13-11-2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Het omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied en planontwikkeling	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis van Zevenmorgen	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
3	Beschrijving planontwikkeling	12
3.1	Beoogde situatie	12
3.2	Wijziging van het vigerend omgevingsplan	12
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid en regelgeving	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
4.1.3	Conclusie	13
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	14
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	16
4.2.3	Conclusie	17
4.3	Beleid Waterschap	18
4.3.1	KRW	18
4.3.2	Waterbeheerprogramma 2022 - 2027	18
4.3.3	Conclusie Water	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Omgevingsvisie Buren	19
4.4.2	Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	20
4.4.3	Paraplubestemmingsplan Gemeente Buren 2023	21
4.4.4	Conclusie	21
5	Milieu- en Omgevingsaspecten	22
5.1	Bedrijven en milieuzonering	22
5.1.1	Wettelijk kader	22
5.1.2	Conclusie	22
5.2	Geluid	24
5.2.1	Wettelijk kader	24
5.2.2	Conclusie	24
5.3	Kwaliteit van buitenlucht	25
5.3.1	Wettelijk kader	25
5.3.2	Conclusie	25
5.4	Geur	25
5.4.1	Wettelijk kader	25
5.4.2	Conclusie	25
5.5	Bodem	26
5.5.1	Wettelijk kader	26
5.5.2	Conclusie	26
5.6	Wegen, verkeer en paden	28
5.6.1	Wettelijk kader	28
5.7	Omgevingsveiligheid	29
5.7.1	Wettelijk kader	29
5.7.2	Conclusie	29
5.8	Natuur	30
5.8.1	Wettelijk kader	30

5.8.2	Conclusie	30
5.9	Gelders Natuur Netwerk	33
5.9.1	Wettelijk kader	33
5.9.2	Conclusie	33
5.10	Water en watersystemen	34
5.10.1	Wettelijk kader	34
5.10.2	Conclusie	34
5.11	Archeologie, cultureel erfgoed en landschap	35
5.11.1	Wettelijk kader	35
5.11.2	Conclusie	35
5.12	Kabels en leidingen	37
5.13	Gezondheid	37
5.13.1	Wettelijk kader	37
5.13.2	Conclusie	37
5.14	Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r. beoordeling	37
5.14.1	Wettelijk kader	37
5.14.2	Conclusie	37
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7	Belangenafweging en conclusie	39
7.1	Evenwichtige toedeling van functies	39
7.2	Participatie	39
7.3	Coördinatieregeling	39
7.4	Conclusie	39
Bijlagen		40

1. Situatieschetsen Zevenmorgen 26 te Ingen
2. Bodemonderzoeken
 - a. Verkennend Bodemonderzoek NEN5740
 - b. Nader Bodemonderzoek NTA5755
 - c. ODR Adviesbrief
3. Stikstofdepositieonderzoek
 - a. Onderbouwing invoerparameters
 - b. AERIUS Projectberekening
4. Ecologische onderzoeken
 - a. QuickScan Flora en Fauna
 - b. Advies aanvullend onderzoek
 - c. Vleermuizenonderzoek
 - d. Brief Provincie 1
 - e. Brief Provincie 2
 - f. Logboek Natuurbank Overijssel
 - g. Vrijgave Provincie Gelderland
5. Digitale Watertoets
6. Correspondentie Archeologische Vrijgave
7. Landschappelijke inpassing
8. Verslag Burgerparticipatie
9. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Bouw Kavel 1

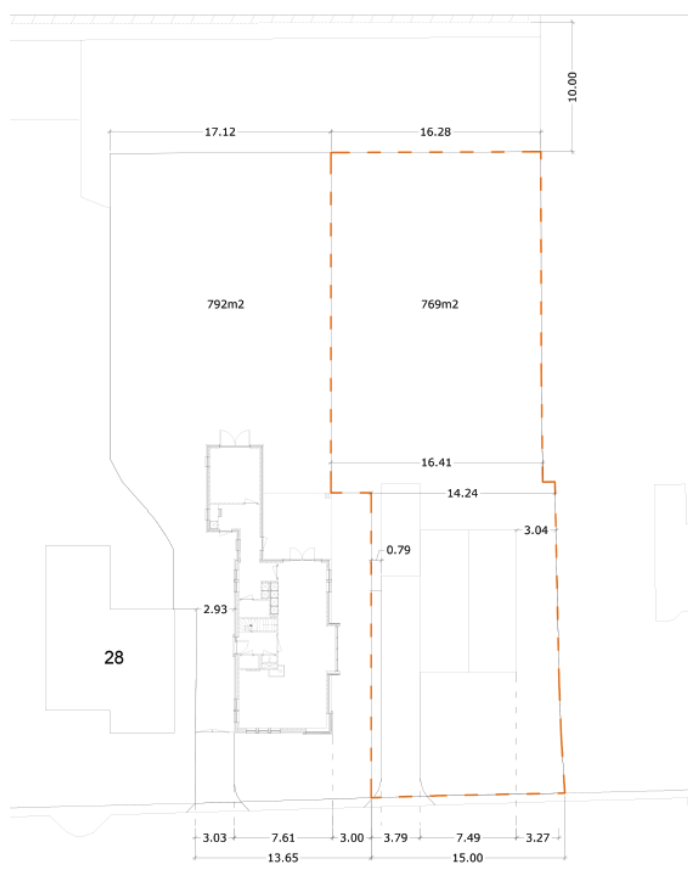
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggende motivering bij wijzigingsbesluit is opgesteld vanwege het voornemen om een groot bedrijfspand op de voorzijde van het perceel van Zevenmorgen 26 te vervangen door twee vrijstaande burgerwoningen. In de bestaande situatie heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Het bedrijf heeft een kantoor- en opslagfunctie gehad. In de huidige situatie staat de bedrijfslocatie grotendeels leeg. Er zijn ook geen KvK-geregistreerde bedrijven gevestigd meer op deze locatie.

Gewenst wordt om de vigerende bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het bestaande pand zal voor een groot gedeelte worden gesloopt. Op deze plek zullen dan twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De nieuwe woningen zullen passend in de omgeving geplaatst worden, in lijn met de bestaande naburige woningen. Het voornemen voorziet hiermee dat de Zevenmorgen stedenbouwkundig zal worden verbeterd. Figuur 1.1 geeft de nieuwe indeling weer van het plangebied. Hierop is duidelijk te zien dat twee woonkavels worden gerealiseerd met ongeveer dezelfde grootte. Deze illustratie is tevens ook bijgevoegd als bijlage 1.

Onderhavig rapport zal het initiatief verder toelichten en toetsen aan de geldende milieu- en omgevingsaspecten.



Figuur 1.1 - Situatieschets beoogde situatie van Zevenmorgen 26 te Ingen.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de Zevenmorgen 26 te Ingen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeentecode LDN04, sectie I, nummers 1697, 1698 en een gedeelte van 1699. De locatie maakt onderdeel uit van een buurtschap, bestaande uit burgerwoningen en enkele bedrijven in de gemeente Buren. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de buurtschap te midden van een woonstraat. Door de bedrijfsfunctie om te zetten in een woonfunctie met bijbehorende bebouwing is sprake van een planologische en stedenbouwkundige verbetering die aansluit op de omgeving.

Rondom de buurtschap Zevenmorgen ligt direct ten noordwesten van het plangebied het buurtschap Hoogkana, met daarachter het buurtschap Luchtenburg. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het dorp Ingen en ten oosten het buurtschap Bontemorgen. Omliggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik. Het betreft een oeverwalgebied. Ten noorden doorkruist de Neder-Rijn de wijdere omgeving van het plangebied en ten zuiden de N320 en de A15. Ten zuidwesten ligt het Amsterdam-Rijnkanaal. Zie figuur 1.2 voor een volledig beeld van de wijdere omgeving van het plangebied.



Figuur 1.2: Wijdere omgeving van het plangebied.

Eén van de stuwende krachten in de omgeving zijn de nieuwe bewoners, dat te versterken is door het ontwikkelen van nieuwe woningen.

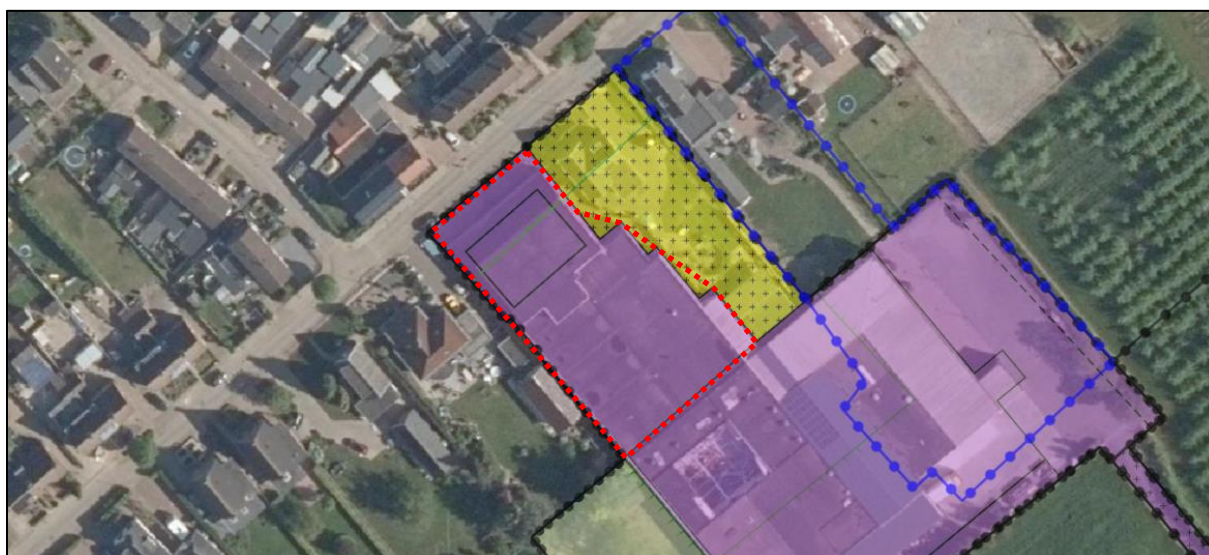
1.3 Het omgevingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2017'. Dit bestemmingsplan is definitief vastgesteld op 27 juni 2017. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- ✓ Enkelbestemming: 'Bedrijf'
- ✓ Functieaanduiding: 'bedrijfswoning uitgesloten'
- ✓ Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – handelsbedrijf en opslag'
- ✓ Bouwvlak
- ✓ Functieaanduiding: 'kantoor'
- ✓ Bouwaanduiding: 'nokinrichting'
- ✓ Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – weg'

De planlocatie betreft een voormalige kippenslachterij die in 2017 de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke van vorm bedrijf – handelsbedrijf en opslag' heeft gekregen. Het huidige gebruik is specifiek gereguleerd in het vigerend plan.

Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan waarin het plangebied weergegeven wordt.



Figuur 1.2: Plangebied (rood omstippeld) volgens vigerend bestemmingsplan 'Buren, herziening 2017'.

In het Woningbouwprogramma 2020-2030 is een verdeling gemaakt per deelgebied voor het aantal toe te voegen woningen tot 2030. Voor het deelgebied Lienden-Buitengebied, waar het buurtschap Zevenmorgen onder valt, voorziet het Woningbouwprogramma 2020-2030 in de toevoeging van maximaal 40 woningen. Er zijn al plannen voor 20 woningen. Dat betekent dat er nog woningen kunnen worden toegevoegd. Met dit initiatief wordt hier deels invulling aan gegeven.

In ruil voor het bedrijfspand worden twee nieuwe vrijstaande woningen op de voorzijde van het perceel gerealiseerd, met een omgevingsplanwijziging, oftewel een omgevingsplanactiviteit (OPA). Onderhavig plan draagt bij aan de voorziening in de woningbehoefte binnen de gemeente Buren.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende motivering bij wijzigingsbesluit wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het geldende beleidskader omschreven. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 en 7 worden de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven evenals de concluderende belangenafweging in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Vanouds was de Neder-Betuwe, het gebied waarin de gemeente Buren ligt, een onbedijkt landschap, dat in grote mate werd gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren (Rijn, Waal en Linge). Bij hoge waterafvoeren konden de rivierbeddingen het water niet verwerken en functioneerden de aangrenzende, lagergelegen gebieden als 'overstort'. Grote delen van de Neder-Betuwe stonden herhaaldelijk blank. De manier waarop de meegevoerde ladingen zand en klei door het rivierwater werden afgezet was bepalend voor de landschappelijke structuur van het gebied. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, waardoor parallel aan de rivierlopen langgestrekte, hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lager gelegen, vaak afvoer loze gebieden, waar het water na een overstroming maandenlang kon blijven staan, bezonken de lichtere kleideeltjes. Hier ontstonden de zogenaamde komgebieden: lagergelegen gebieden met een zware, kleiige bodem.

Tegen het einde van de Vroege Middeleeuwen, zo omstreeks het jaar 1000, had het Burens landschap op hoofdlijnen al zijn huidige structuur gekregen. Het patroon van oeverwallen en komgebieden, zoals dat tot op de dag van vandaag aan de oppervlakte ligt, had zich gevormd. Na het jaar 1000 brak een periode aan waarin de bevolking van de Neder-Betuwe sterk toenam. Omstreeks het jaar 1500 was het Burens landschap grotendeels verkaveld en ontgonnen. Vrijwel het gehele gebied was in agrarisch gebruik, waarbij de natuurlijke omstandigheden nog in grote mate bepalend waren voor het mogelijke grondgebruik. De oeverwalgebieden kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. De komgebieden hadden een veel opener karakter.

Sinds 1950 is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo aan het moderniseren. Het vanouds voorkomende, op de regionale en nationale marktgeoriënteerde, gemengde bedrijf maakt meer en meer plaats voor gespecialiseerde, op de internationale marktgeoriënteerde, bedrijven. De natuurlijke omstandigheden zijn bij dit alles niet langer in grote mate bepalend voor het mogelijke grondgebruik. Het gebied wordt, onder meer door middel van diverse ruilverkavelingen, aangepast aan de behoeften van de moderne landbouw. Zowel de ontwatering, de ontsluiting, als de verkaveling van het gebied worden onder handen genomen. Ook worden boerderijen verplaatst naar gronden buiten de dorpen en buurtschappen, waaronder met name gronden in de voorheen vrijwel onbewoonde komgebieden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe in een snel tempo aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar voor stedelingen die landelijk willen wonen, voor industrievestiging en voor recreatie. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis van Zevenmorgen

Zevenmorgen is een buurtschap nabij het dorp Ingen in de gemeente Buren. Ingen en de omliggende buurtschappen vallen sinds 1999 onder deze gemeente. Daarvoor viel het gebied van 1818 tot 1999 onder de gemeente Lienden en daarvoor, van 1811 tot 1818 onder de gemeente Maurik. De eerste vermelding van het dorp Ingen dateert uit 1026. Het werd toen Heiningen genoemd. Het zou mogelijk teruggaan op Hangim, wat iets als "bij de heiling(en)" betekent. Een andere mogelijkheid is dat het zonder "h" zou moeten zijn, dan zou het op "weiland" kunnen slaan. Ook wordt gedacht dat Heiningen niet helemaal de plaats Ingen is en dat Ingen pas rond 14e eeuw wordt genoemd. De plaatsnaam zou dan mogelijk afgeleid zijn van Ingeborg, een godheid van de Noormannen of mogelijk van het geslacht 'Ingenhe' uit de 13e eeuw.

De Sint-Lambertuskerk in Ingen is al voor 1248 gebouwd. De geschiedenis van de kerk is verbonden met de Commanderie van Sint Jan uit Nijmegen. Aan het einde van de Middeleeuwen was er al een veer aan de Rijn aanwezig, bij Verhuizen, de voorloper van het Ingens veer. In de uiterwaarden stond het kasteel Gelderweert, dat Karel van Gelre in 1538 aan zijn bastaardzoon schonk als huwelijkscadeau. Het kasteel verviel door verval en hoog water.

Zevenmorgen is een kleine nederzetting in open komgebied. De naam verwijst naar zeven morgens. Een morgen is een gebied dat in één ochtend kan worden geploegd, ongeveer 1000 m². De buurtschap heeft zijn oorspronkelijke open karakter behouden, in die zin dat ze niet visueel afgesloten is van het omringende landschap. De bebouwing van Zevenmorgen is lintvormig langs een verbindingsweg. De kleine, bruine bakstenen arbeiderswoningen met rode dakpannen zijn rond 1948 gebouwd.

Figuur 2.1 geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.



Figuur 2.1: Reis door de tijd voor het plangebied (bron: Topotijdreis).

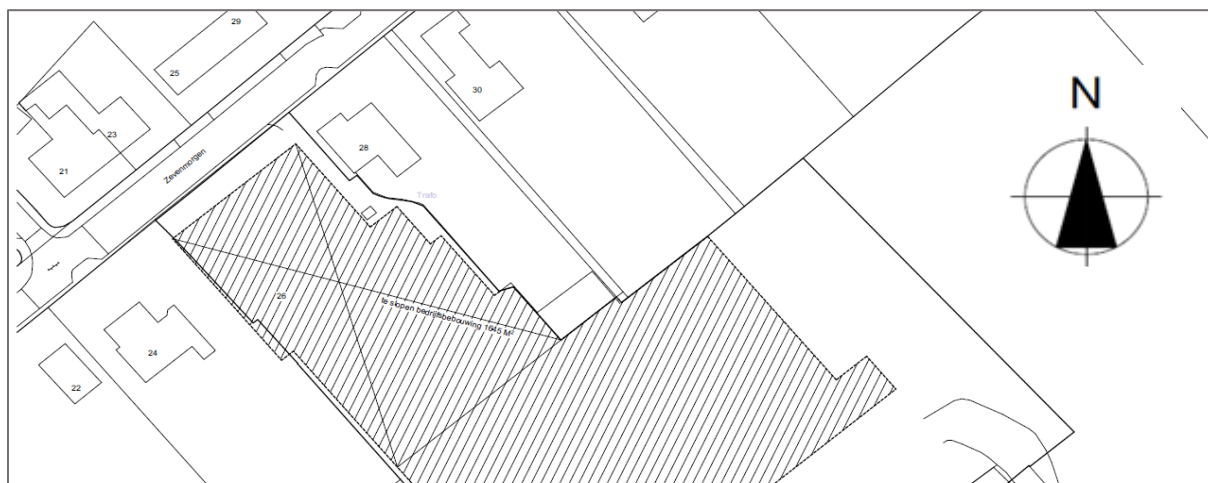
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt aan de weg Zevenmorgen, in de gelijknamige buurtschap in het buitengebied van de gemeente Buren. De buurtschap bestaat hoofdzakelijk uit woningen en enkele bedrijven en ligt ten noordoosten van het dorp Ingen en ten zuiden van het buurtschap Hoogkana. Rondom Zevenmorgen ligt het agrarisch buitengebied met voornamelijk fruit- en boomgaarden. De ligging van fruitgaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. In de lageregelegen komgronden ten zuiden en zuidwesten van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt als gras- en weilanden. Het plangebied zelf bestond uit een kantoor-, en opslagpand. In Figuur 2.2 wordt de directe omgeving van de planlocatie (rode kader) weergegeven.



Figuur 2.2 – Directe omgeving van de planlocatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

In de huidige situatie is op de voorzijde van het perceel van Zevenmorgen 26 een bedrijfslocatie aanwezig met een bebouwingsoppervlakte van ca. 1400 m², die grotendeels leegstaat. De planlocatie is onderdeel van een cluster van bedrijfsbebouwing, gelegen aan het woonbebouwingslint van de buurtschap Zevenmorgen. De locatie vormt daarmee een dissonant in de woonstraat. De planlocatie is het enige bedrijfspand in een woonstraat met grondgebonden woningen en voortuinen. De bestaande woningen aan de zuidoostzijde van Zevenmorgen hebben vrijwel uitsluitend kopgevels aan de straat en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Het voorste gedeelte van de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Figuur 2.3 en 2.4 geven de huidige situatie van het plangebied weer. De hoeveelheid bedrijfsbebouwing dat wordt gesloopt voor het betreffende initiatief blijkt duidelijk uit figuur 2.3.



Figuur 2.3 - Huidige situatie van de Zevenmorgen 26 te Ingen (Bron: Buro van Blijderveen).



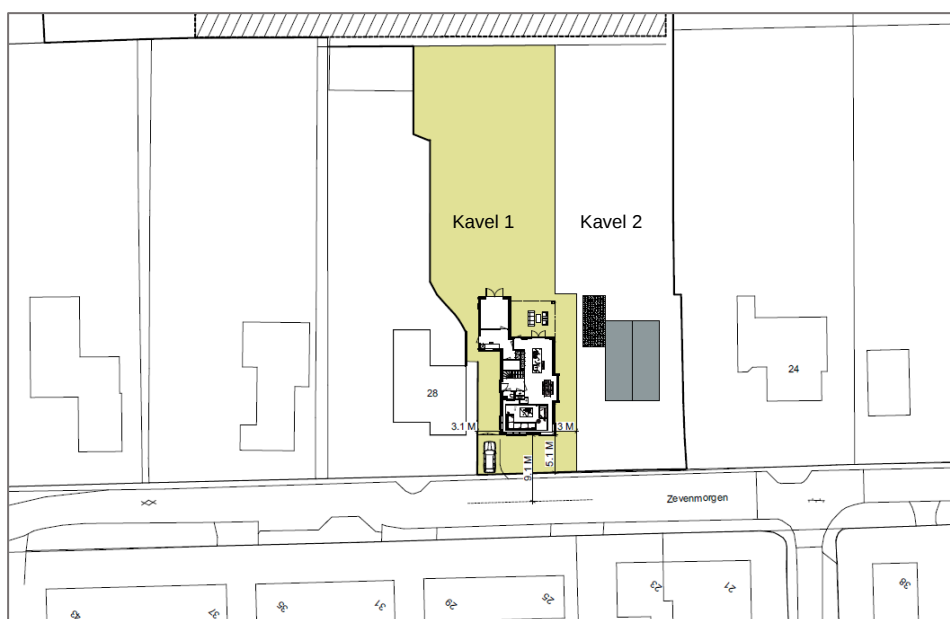
Figuur 2.4 – Huidige aanzicht van het plangebied, gezien vanaf de straat Zevenmorgen (Bron: Google Streetview).

3 BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING

3.1 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden twee vrijstaande nieuwbouwhuizen op de voorzijde van het perceel gerealiseerd. Het verouderde bedrijfspand op de voorzijde van het perceel wordt hiervoor ingeleverd. De planontwikkeling voorziet erin om met de sloop te komen tot een nieuwe invulling van de locatie en het stedenbouwkundig verbeteren van Zevenmorgen. Vanwege de beoogde aansluiting bij de overige lintbebouwing aan de zuidoostzijde, heeft de toepassing van kopgevels de voorkeur. De nieuwbouwwoningen worden ontsloten via de Zevenmorgen en kunnen elk door een gezin benut worden.

In Figuur 2.5 wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie in de rij bestaande woningen aan de Zevenmorgen. In dit figuur is de linker kavel al beter uitgewerkt. De exacte indeling van de kavels is ook al gedetailleerder weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 3.1 – Nieuwe situatie aan de Zevenmorgen 26 te Ingen (Bron: Buro van Blijderveen).

3.2 Wijziging van het vigerend omgevingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2017'. Voor de uitvoering van de beoogde situatie dient de bestemming op de voorzijde van het perceel van Zevenmorgen 26 gewijzigd te worden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel ter plekke de enkelbestemming 'Bedrijf'. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden herzien, waarin de bedrijfsfunctie op de voorzijde van het perceel dient te worden gewijzigd in 'Wonen'. De aanvraag om een omgevingsplan te wijzigen valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet. De gemeente pas dan de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toe.

4 BELEIDSKADER

Door Europa, het Rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheid van de voorzijde van het perceel van Zevenmorgen 26 te Ingen van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een lang termijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- ✓ Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- ✓ Ruimte voor klimaatverandering en energietransitie;
- ✓ Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- ✓ Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

In de visie worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook om behoud en versterking van cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteiten van (inter-)nationaal belang.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Instructieregels zijn bepalingen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving waarmee het Rijk voorwaarden aangeeft die gelden voor bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken of bevoegdheden.

4.1.3 Conclusie

Dit initiatief sluit nauw aan bij de nationale omgevingsvisie en de instructieregels van het Rijk om verschillende redenen. Allereerst draagt het bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte door verouderde gebouwen te vervangen door nieuwbouwhuizen, wat past bij de doelstellingen van de nationale omgevingsvisie voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Door het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit van Zevenmorgen wordt de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving verhoogd, wat in lijn is met de visie van het Rijk voor een gezonde en prettige leefomgeving.

Daarnaast bevordert de sloop van het verouderde bedrijfspand en de realisatie van nieuwbouwhuizen op de voorzijde van het perceel de verdichting van de bebouwing, waardoor er efficiënter wordt omgegaan met de beschikbare ruimte en de druk op het landelijk gebied wordt verminderd. Dit sluit aan bij de instructieregels van het Rijk die gericht zijn op het bevorderen van een compacte, klimaatbestendige en leefbare inrichting van stedelijk gebied. Kortom, dit initiatief past binnen zowel de nationale omgevingsvisie als de instructieregels van het Rijk door te streven naar een duurzame en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling met oog voor leefbaarheid en efficiënt ruimtegebruik.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de nota's:

- ✓ Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- ✓ Omgevingsverordening Gelderland.

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de Omgevingsvisie vastgesteld. Op 12 juli 2022 is door Gedeputeerde Staten de laatste wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. De provincie benoemt wat van waarde is en wat zij willen beschermen.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt een ambitie en het gewenste vergezicht omschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Bij de uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven.

Planspecifiek: Uit de bijhorende planviewer van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat de voorzijde van het perceel in een intrekgebied en een windenergie aandachtsgebied ligt. Dit is weergegeven in Figuur 4.1.



Figuur 4.1: Ligging van de planlocatie (rood omstippeld) in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Energie

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven.

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden.

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Planspecifiek: Aangezien de locatie aan Zevenmorgen 26 te Ingen in een buurtschap gelegen is, is het niet aannemelijk om windmolens te vestigen op de locatie. In het plan is geen sprake van de realisatie van het plaatsen van windmolens en de nieuwe woningen worden niet gevestigd in een groene ontwikkelingszone. Vanuit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland zijn er geen verdere belemmeringen waargenomen die het onderhavige plan hinderen.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Er wordt richting gegeven aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen.

Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse Leefomgeving. De provincie heeft bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. De omgevingsverordening is vastgesteld op 02 januari 2024.

Het plangebied is gelegen in de volgende aangewezen gebieden:

- ✓ Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard;
- ✓ Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied;
- ✓ Intrekgebied;
- ✓ Peilbesluitgebied;
- ✓ Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland

Onderstaand zal de aansluiting van het initiatief per gebiedsaanwijzing nader worden toegelicht.

4.2.2.1 *Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard*

In artikel 5.35 staat gesteld zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse Streek Betuwe en Tielerwaard bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard van de Omgevingsverordening Provincie Gelderland.

Dit initiatief sluit naadloos aan bij de gebiedsaanduiding Gelderse Streek Betuwe en Tielerwaard, zoals vastgelegd in artikel 5.35 van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland, zonder hiermee in strijd te zijn. De voorgenomen ontwikkeling om verouderde bedrijfspanden te slopen en nieuwbouwhuizen te realiseren, is in lijn met de doelstellingen en karakteristieken van dit gebied. De Gelderse Streek Betuwe en Tielerwaard kenmerken zich door een mix van agrarisch landschap en bebouwde omgeving, waarbij ruimte is voor zowel bedrijvigheid als woongebieden.

Door het herontwikkelen van het perceel met twee vrijstaande nieuwbouwhuizen wordt bijgedragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied. Hiermee wordt de gebiedsaanduiding gerespecteerd en wordt de beoogde stedelijke ontwikkeling op een passende manier vormgegeven binnen de context van de Betuwe en Tielerwaard. Het initiatief draagt bij aan een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied, waarbij de belangen van zowel de provincie Gelderland als de lokale gemeenschap worden behartigd.

4.2.2.2 *Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied*

Het voorgenomen initiatief valt onder de bepalingen van artikel 5.78 van de provinciale verordening, waarin wordt gesteld dat een eenmalige uitbreiding van glasopstand tot maximaal vijf hectare kan worden toegelaten voor een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Aangezien dit initiatief geen uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf betreft, is het niet in strijd met deze specifieke bepaling van de verordening.

4.2.2.3 Intrekgebied

Het plangebied bevindt zich in een intrekgebied. Gesteld wordt dat binnen een intrekgebied bij bepaalde grondwaterbedreigende activiteiten maatregelen dienen te worden genomen. In de voorgenomen situatie worden geen handelingen of milieubelastende activiteiten die nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater veroorzaakt of kan veroorzaken. Daarom zal voorgenomen initiatief niet in strijdigheid met de gestelde artikelen binnen de gebiedsaanwijzing 'intrekgebied'.

4.2.2.4 Peilbesluitgebied

Voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met de gestelde artikelen over het peilbesluit.

4.2.2.5 Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland

Het faunabeheerplan van de Stichting Faunabeheereenheid Gelderland moet worden gelezen als het provinciaal handboek op het gebied van jacht, beheer en schadebestrijding. Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijdigheid met de gestelde werkzaamheden en uitvoeringsplannen van het faunabeheer opgesteld voor Gelderland.

4.2.3 Conclusie

Concluderend kan worden vastgesteld dat het voorgesteld initiatief met betrekking tot het toekennen van een woonbestemming in overeenstemming is met het provinciaal beleid en regels, zoals uiteengezet in de Gelderse Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', en de Omgevingsverordening Gelderland. Het initiatief draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving, wat overeenkomt met de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie. Bovendien is het initiatief niet in strijd met de specifieke gebiedsaanduidingen. Hiermee wordt een evenwichtige en passende ontwikkeling van het gebied bevorderd, waarbij rekening wordt gehouden met zowel ruimtelijke als beleidsmatige aspecten.

4.3 Beleid Waterschap

4.3.1 KRW

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de rijkswateren.

Planspecifiek: Het voorgenomen initiatief omvat een kleinschalige herontwikkeling van verouderde bedrijfsbebouwing met als doel de realisatie van twee nieuwbouwwoningen, waarbij het bebouwde oppervlak en ook de milieuhinder afneemt. Met de verwijdering van ongeveer 1400 m² aan bedrijfsbebouwing en een verhard oppervlak van ongeveer 480 m² in de nieuwe situatie, wordt het verhard oppervlak significant verminderd, wat leidt tot een verbeterde infiltratie van hemelwater. Het plan heeft geen nadelige effecten op het oppervlaktewater en grondwater, waardoor het niet in strijd is met de EU Kaderrichtlijn Water.

4.3.2 Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat het bestuur van Waterschap Rivierenland wil bereiken, met als titel “Versterken, verbinden, vergroenen”. Dit is het eerste waterbeheerprogramma onder de Omgevingswet die naar verwachting per 1 juli 2022 van kracht is geworden. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater affectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022 – 2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

De principes uit het waterbeheerprogramma zijn:

- ✔ De natuurlijke kernmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk;
- ✔ Water is bepalend voor de inrichting van het gebied;
- ✔ Wij zijn zuinig op water en grondstoffen;
- ✔ Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus;
- ✔ We pakken uitdaging op binnen deze generatie en wentelen deze niet af;
- ✔ Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes;
- ✔ Met elkaar zorgen voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Planspecifiek: Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt gekeken naar de waterbelangen. Bij een toename van verhard oppervlak is een watertoets nodig. In de watertoets wordt beoordeeld of de ontwikkeling effect heeft op de waterhuishouding. Het gaat daarbij zowel om waterkwaliteit als –kwantiteit en om waterveiligheid. Ook vindt overleg plaats met de waterbeheerder. Met onderhavig plan wordt een bestaand bedrijfspand deels gesloopt en daarvoor in de plaats komen twee woningen. Met het plan wordt een afname van het verharde oppervlak binnen het plangebied gerealiseerd. De watertoets kan daarom achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie Water

Bij onderhavig initiatief vindt er geen toename van verhard oppervlak plaats. Het initiatief is niet strijdig met het KRW. Verdere uitwerking van dit aspect vindt plaats in paragraaf 5.10.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Buren

De Omgevingsvisie is een nieuw (beleids-)instrument en is op 14 juni 2022 definitief vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn een vijftal speerpunten die de gemeente Buren van belang acht, dat zijn de volgende:

1. Evenwichtige groei;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Sterke voorzieningen;
4. Naar een multifunctioneel leefgebied;
5. Ruimte voor onze kernkwaliteiten en – activiteiten.

De omgevingsvisie van de gemeente Buren is een integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Onderhavig initiatief bevindt zich in een oeverwal. Op deze oeverwallen is er een diversiteit aan functies te vinden. Het is grotendeels agrarisch in gebruik, maar er is een sterke dooradering met andere functies zoals recreatie en wonen. Het is een kleinschalig landschap met beslotenheid en afwisseling door akkers, laanboom- en fruitteelt, boomgaarden, elzenhagen, slingerende linten met (dijk)bebouwing en bijzondere erfbeplanting. Gebiedskwaliteiten zijn:

- ✓ De afwisseling van open en geslotenheid
- ✓ De (hoogstam) fruitbomen
- ✓ De vergezichten vanaf de dijk of de stroomrug
- ✓ Afwisseling van ruimtelijke functies

Echter zijn er voor dit gebied ook twee kwetsbaarheden vastgesteld. De eerste kwetsbaarheid is de verrommeling van het landschap door wildgroei aan bebouwing, teeltondersteunende voorzieningen en andere functies. En de tweede kwetsbaarheid is de vermindering van de voedselrijke gronden door onder andere verdroging.

Daarnaast heeft het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar de visie samengevat in de Omgevingsvisie. In deze visie wil de gemeente elke kern van de gemeente vitaal en levendig behouden. Ook bestaande woningen en woongebieden kunnen in die visie bijdragen aan de veranderende woonbehoefte. En dat wil de gemeente vereenvoudigen. Woningsplitsing, (pre-)mantelzorgwoningen en andere woningaanpassingen willen ze eenvoudiger maken.

Het voorgestelde initiatief sluit nauw aan bij de meest recente omgevingsvisie van de gemeente Buren door bij te dragen aan de ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid binnen het gebied. Door het slopen van het verouderde bedrijfspand en het realiseren van twee vrijstaande nieuwbouwhuizen wordt een positieve impuls gegeven aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving, wat in lijn is met de ambitie van de gemeente om een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving te creëren.

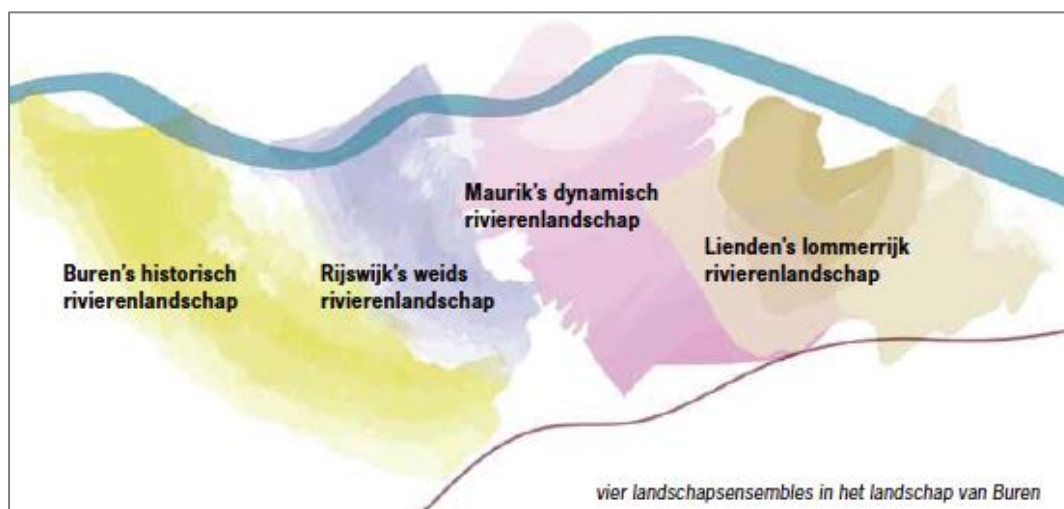
Het initiatief draagt ook bij aan de diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad, wat een belangrijk speerpunt is in de omgevingsvisie van de gemeente Buren. Daarnaast bevordert het de duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik door het benutten van bestaande locaties en het stimuleren van herontwikkeling. Kortom, het initiatief sluit perfect aan bij de doelstellingen en ambities zoals uiteengezet in de meest recente omgevingsvisie van de gemeente Buren.

4.4.2 Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan

Op 30 oktober 2012 heeft de gemeente Buren het landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden gezien als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten en ook vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

Binnen de gemeente Buren zijn – op basis van de historie én het huidige gebruik – verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap;
4. Ingen's lommerrijk rivierenlandschap.



Figuur 4.2 – De vier verschillende rivierlandschappen in Gemeente Buren.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Lienden's lommerrijk rivierenlandschap. In dit landschapsensemble is duidelijk het standaardbeeld van het historische rivierenlandschap te herkennen. Echter, hoewel de uiterwaarden, de oeverwal en de kom duidelijk aanwezig zijn, is juist dit landschapsensemble volop in ontwikkeling.

Beeldbepalend in dit landschapsensemble zijn de slingerende linten van erven met hun zeer goed verzorgde beplantingen. Eigenlijk lijkt elk erf weer een paradijsje, zeker in de lente en zomer als alles groen is en in bloei staat. Arbeidzaam is het hier. Ook de vele nieuwe bewoners die de afgelopen 10 jaar geleden besloten hier een vervallen boerderijtje op te gaan knappen en er te gaan wonen. Iedereen is druk en men houdt niet van verspilling. Ieder bewaart van alles op zijn erf en elke vierkante meter wordt benut.

Het lommerrijke karakter van dit deel van Buren uit zich in al die rijk beplante erven die tot aan de wegberm komen. Het land wordt gebruikt tot aan de rand van de weg. De bermen zijn smal. Soms te smal voor beplanting, maar ook zien we daar de benutting: fruitbomen en soms notenbomen. Het voorpootrecht is hier op veel plaatsen nog van kracht. Als je het goed bekijkt is hier namelijk amper wegbeplanting aanwezig. Die vind je eigenlijk alleen buiten de bewoningslinten, in de komgebieden.

Plan gerelateerd: In paragraaf 5.11 wordt het aspect landschap nader behandeld, waarbij een voorstel wordt gedaan voor een landschappelijke inpassing.

4.4.3 Paraplubestemmingsplan Gemeente Buren 2023

Het bestaande archeologiebeleid van gemeente Buren dateert uit 2008 en is in opdracht van de gemeente opgesteld door ADC Heritage. De archeologische beleidsadvieskaart is indertijd onder meer gebruikt om archeologie juridisch te borgen binnen het ruimtelijk domein. Sindsdien zijn alle bestemmingsplanartikelen en -bepalingen ten aanzien van archeologie, te beginnen met Bestemmingplan Buren Buitengebied 2008 (vastgesteld 29 september 2009), terug te voeren op de beleidsadvieskaart. Omdat zowel gewijzigde wetgeving (o.a. Wro, Wabo en Erfgoedwet) als vakinhoudelijke inzichten deze kaart geleidelijk aan hadden ingehaald, is in 2019 en 2020 gewerkt aan een geactualiseerd archeologie beleid.

Het is voor een goede juridische doorwerking in de ruimtelijke ordening noodzakelijk het archeologiebeleid te verankeren in bestemmingsplannen. Het overgangsrecht van de Erfgoedwet (art. 9.3) bevat de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische monumenten. Voor 1 januari 2029 moet dit in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

Het instrument waar gemeente Buren voor heeft gekozen hiervoor, is het paraplubestemmingsplan. Dit type plan biedt de mogelijkheid alle gemeentelijke bestemmingsplannen in één keer te herzien voor een bepaald aspect, in dit geval voor archeologie. Hiermee wordt het geactualiseerde gemeentelijke archeologiebeleid in de bestaande bestemmingsplannen ingepast. Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 20 juni 2023. Hoofdstuk 5.11 gaat in op de toetsing van dit nieuwe paraplubestemmingsplan wat betreft archeologie op de planlocatie.

4.4.4 Conclusie

Het initiatief heeft de potentie om te voldoen aan het geldende gemeentelijk beleid. Verdere richtlijnen en voorschriften worden voornamelijk nader uitgewerkt in paragraaf 5.11. Hierdoor kan het initiatief in lijn zijn met de gemeentelijke vereisten en bijdragen aan de beoogde ontwikkeling binnen de betreffende gemeente.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Wettelijk kader

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. In deze publicatie zijn voor verschillende activiteiten richtafstanden opgenomen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

5.1.2 Conclusie

Hinder vanuit het plangebied

In de huidige situatie is er een bedrijf met kantoor- en opslagfunctie op het plangebied gelegen. Deze wordt beëindigd in de nieuwe situatie. Eventuele hinder voor direct omwonenden zal hierdoor verdwijnen.

Omgekeerde werking

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Dit geldt ook voor de nieuwe burgerwoningen. Met name mogelijke hinder en gevaar vanuit het bedrijf op de achterzijde van het huidige perceel van Zevenmorgen 26 op de te realiseren burgerwoningen is van belang. Achter op het huidige perceel heeft de grond een bedrijfsbestemming met de functie 'handelsbedrijf en opslag' (Verhuizensestraat 3d). Daarnaast is in de directe omgeving een bedrijf gesitueerd aan de Nieuweweg 2a met aanduiding 'beperkt'. Over gronden zijn bestemd voor de niet-agrarische bedrijvigheden die gebruik maken van bestaande gebouwen, zoals bijvoorbeeld een caravanstalling een kantoor of een aannemersbedrijf. Ook is er een nutsvoorziening gesitueerd aan de Hoogkana en is er een bedrijf gesitueerd aan de Zevenmorgen 2.

De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie voor de achterliggende grond met bedrijfsbestemming, aangeduid met de functie 'handelsbedrijf en opslag', bedragen voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 0 meter, 0 meter, 30 meter en 10 meter. De grootste afstand waarmee rekening gehouden moet worden is aldus 30 meter. De afstand vanaf de betreffende bedrijfsbebouwing tot de gevel van de dichtstbij gelegen burgerwoning in onderhavig plan is ruim 40 meter.

De grootste richtafstanden vanuit de VNG-publicatie voor het bedrijf aangeduid met 'beperkt' aan de Nieuweweg 2a bedragen in geval van een slijperij voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 30 meter, 50 meter, 100 meter en 30 meter. De grootste afstand waarmee rekening gehouden moet worden is aldus 100 meter. De afstand tussen het perceel van Nieuweweg 2a en de gevel van de dichtstbij gelegen burgerwoning in onderhavig plan is ruim 140 m.

De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie voor de nutsvoorziening aan de Hoogkana bedragen voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 0 meter, 0 meter, 50 meter en 50 meter. De grootste afstand waarmee rekening gehouden moet worden is aldus 50 meter. De afstand tussen de nutsvoorziening en de dichtstbijzijnde burgerwoning in onderhavig plan is ruim 110 m.

Voor het bedrijf aan de Zevenmorgen 2 is geen aanduiding aanwezig. De grootste richtafstanden vanuit de VNG-publicatie voor de bedrijfsbestemming op Zevenmorgen 2 bedragen in geval van een slijperij voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 30 meter, 50 meter, 100 meter en 30 meter. De afstand

tussen het perceel van Zevenmorgen 2 en de dichtstbij gelegen burgerwoning in onderhavig plan is ruim 240 m.

Kortom, er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden vanuit het VNG in alle vier de casussen. De nieuwe burgerwoningen zijn op voldoende afstand gelegen van nabijgelegen bedrijven.

Zie voor de afstanden ook figuur 4.3.



Figuur 5.1: Uitwerkingen van de richtafstanden t.o.v. van de planlocatie.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. Het Rijk beschermt personen die ergens wonen tegen geluid. Om die reden wijst het Bkl gebouwen met een woonfunctie meestal aan als geluidgevoelige gebouwen met daarin geluidgevoelige ruimten. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit gelden instructieregels. De instructieregels bevatten waarden, eisen en mogelijkheden voor het beoordelen van geluid.

Het bevoegd gezag houdt bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.59 Bkl).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw moet geluid op dat gebouw aanvaardbaar zijn. Na het toelaten van een geluidgevoelig gebouw moet elke toegelaten activiteiten aan de regels over het geluid in het omgevingsplan kunnen voldoen. Gelijktijdig met het toelaten van dit gebouw kan het wijzigen van de regels over het geluid door een activiteit op een locatie daarom nodig zijn.

5.2.2 Conclusie

In bovenstaande paragraaf blijkt dat voor alle vier nabijgelegen bedrijven kan worden voldaan aan de gestelde VNG-richtafstanden voor het aspect geluid. De standaardwaarden en grenswaarden die van toepassing zijn op onderhavig initiatief, oftewel de nieuwe geluidgevoelige gebouwen, staan beschreven in artikel 5.65 van het Bkl. In tabel 5.65.1 staan standaardwaarden voor de verschillende beoordelingsgrootheden en -perioden. Deze standaardwaarden sluiten grotendeels aan bij de waarden uit het Activiteitenbesluit. Zie onderstaande de tabel 5.65.1 van het Bkl. Aan deze standaardwaarden dient dus te kunnen worden voldaan voor de nieuwe geluidgevoelige gebouwen welke worden gesitueerd aan de Zevenmorgen 26.

Tabel 5.1 – Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw (Bron: Bkl).

Beschrijving	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Op basis van de gegeven informatie kan worden vastgesteld dat voor de nieuwe burgerwoningen ruimschoots kan worden voldaan aan de standaard richtafstanden voor geluid zoals vastgesteld in artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De grootste richtafstanden volgens de VNG-publicatie worden niet overschreden voor de bedrijven met verschillende functies in de directe omgeving van de geplande woningen. De afstanden tussen de burgerwoningen en de bedrijven zijn significant groter dan de vastgestelde richtafstanden voor geluid, wat betekent dat de mogelijke geluidshinder vanuit de bedrijven naar de woningen tot een minimum wordt beperkt. Dit impliceert dat er voldaan wordt aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het voorkomen van hinder en gevaar vanuit de bedrijven, zoals vereist door artikel 5.65 van het Bkl.

Een geluidaanachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het initiatief zal ook worden gesitueerd weg. Echter is er geen geluidzone/geluidsaandachtgebied gelegen op de 30 km/uur-weg waar het initiatief aan zal plaatsvinden. Wegverkeerslawaaï is daarom ook geen belemmering voor het bouwplan.

5.3 Kwaliteit van buitenlucht

5.3.1 Wettelijk kader

Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen, zoals bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid voor haar burger (artikel 2.1 en artikel 2.4 Omgevingswet). Echter is toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook wel '*niet in betekende mate*' te noemen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (juni 2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling (artikel 5.53 Bkl).

5.3.2 Conclusie

Het initiatief maakt planologisch gezien een nieuwe woning op de locatie mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM¹ draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

5.4 Geur

5.4.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geur veroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1) lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Ow). Dit bijvoorbeeld ook de cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- ✔ Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- ✔ Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Bij beoordeling van het plan dient de gemeente ook rekening te houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

5.4.2 Conclusie

Op korte afstand van het plangebied is geen sprake van geur belastende activiteiten. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van geur belastende bedrijven in de directe omgeving gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur. Het initiatief zelf vormt ook geen geur belastende activiteit.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/regelgeving/wet-milieubeheer/nibm/handreiking-nibm/4-bepaling-nibm-via/4-2-categorie/>

5.5 Bodem

5.5.1 Wettelijk kader

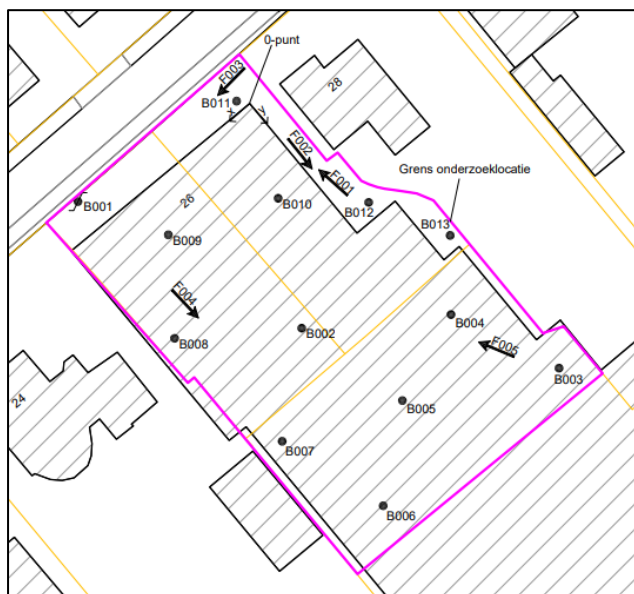
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kades zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- ✔ Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- ✔ Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houden met de kwaliteiten van de bodem;
- ✔ Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historisch verontreinigingen en -aantastingen.

5.5.2 Conclusie

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. In het voorgenomen plan worden er nieuwe verblijfsruimtes aangevraagd met de functie wonen. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2a. Onderstaande figuur geeft de boorpunten weer welke zijn uitgevoerd voor het verkennend onderzoek.



Figuur 5.2 – Schema boorpunten verkennend booronderzoek (NEN5740).

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er een aantal (lichte) verhogingen zijn aangetroffen. Alleen ter plaatse van boring 003 wordt het criterium voor nader bodemonderzoek overschreden door een sterke verontreiniging met DDE. Naar aanleiding van deze resultaten is een nader bodemonderzoek uitgevoerd volgens NTA5755. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2B. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gebleken:

- ✔ In de bodemlaag van 0,50 – 1,00 m -mv is een sterke verontreiniging met DDE aangetoond. Het verontreinigd bodemvolume bedraagt naar schatting 31,5 m³. Daarom is er sprake van een

ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn geen onaanvaardbare humane-, ecologische- of verspreidingsrisico's en er hoeft niet met spoed gesaneerd te worden. Het betreft een historisch geval van bodemverontreiniging.

- ✔ In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte van DDX (som) aangetoond. Bij hermonstering van het grondwater en nieuwe analyse is dit sterk verhoogde gehalte niet opnieuw gevonden. Het sterk verhoogde gehalte van DDX (som) bij de eerste bemonstering heeft waarschijnlijk te maken gehad met mobilisatie van de verontreiniging in de grond door de boorwerkzaamheden, waardoor een tijdelijk verhoogd gehalte is ontstaan.
- ✔ Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie niet geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie Wonen. We adviseren om in overleg te treden met het bevoegd gezag over het vervolgtraject.

Beide onderzoeken zijn ingediend ter beoordeling door Omgevingsdienst Rivierenland. Op 4 maart 2024 heeft de Omgevingsdienst Rivierenland een adviesbrief toegestuurd (kenmerk: ODR2402418), waaruit blijkt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar risico. Echter is het wenselijk de grond te saneren om gebruiksbeperkingen weg te nemen. Deze betreffende brief is bijgevoegd als bijlage 2C.

Uit de bijlagen blijkt dat er voldoende onderzoeken zijn uitgevoerd voor het initiatief. Het benodigde saneren, zoals benoemd in bijlage 2C, zal tijdens de uitvoeringsfase nader worden overlegd met het bevoegd gezag voor het juist uitvoeren. Hiermee zal het aspect bodem geen belemmering meer vormen voor het initiatief.

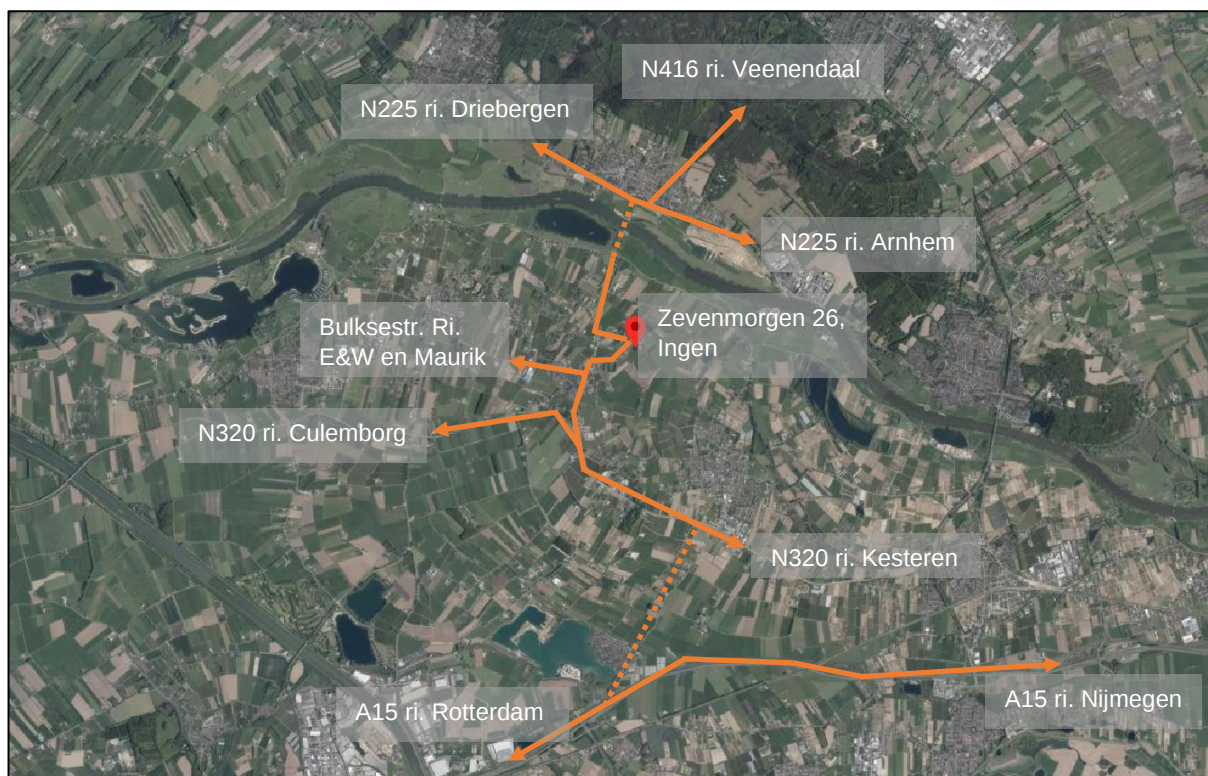
5.6 Wegen, verkeer en paden

5.6.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Dit geldt ook voor de buitenplanse omgevingsvergunningen.

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de straat Zevenmorgen te Ingen. Beide woningen krijgen een eigen uitweg naar de Zevenmorgen. Vanaf de Zevenmorgen 26 verloopt de route zuidwestwaarts naar de Verhuizensestraat en via de Rijnstraat zuidwaarts naar het dorp Ingen. Via De Brei kan het verkeer de route vervolgen naar de Provincialeweg, de N320, richting Culemborg of Kesteren. Parallel ten zuiden van de N320 loopt de A15 richting Nijmegen of Rotterdam, die via meerdere toeritten bereikt kan worden. Vanaf Ingen kan het verkeer ook binnendoor over de Bulksestraat richting Eck en Wiel en Maurik. De Rijnstraat verloopt noordwaarts naar de veerweg, waar de veerpont over de Neder-Rijn kan worden genomen naar Elst, Utrecht. Daar kan het verkeer overgaan op de N225 richting Driebergen of Arnhem, of overgaan op de N416 richting Veenendaal. Figuur 5.3 geeft de routes weer.



Figuur 5.3 – Verkeersroutes vanuit het plangebied.

Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Voor een vrijstaande woning wordt een gemiddelde parkeernorm gehanteerd van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Afgerond betekent dat 3 parkeerplaatsen per woning. De gehanteerde parkeernorm is inclusief bezoekers. In de nieuwe situatie is voldoende ruimte beschikbaar om 3 parkeerplaatsen per woning te realiseren op eigen terrein.

Planspecifiek: De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.7 Omgevingsveiligheid

5.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader over de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- ✔ Activiteiten met gevaarlijk stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieuactiviteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- ✔ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- ✔ Buisleidingen met gevaarlijke die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- ✔ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving.

5.7.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief, omdat het plangebied zich buiten EV-aandachtsgebieden bevindt. Ook omvat het initiatief zelf geen nieuw (beperkt) kwetsbare (buiten)locatie of zeer kwetsbaar gebouw. Het initiatief zelf omvat ook geen nieuwe risicovolle activiteit. Er zijn dus geen belemmeringen voor uitvoering van het plan van initiatiefnemer in het kader van externe veiligheid.

5.8 Natuur

5.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd².

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.8.2 Conclusie

Gebiedsbescherming

Het voornemen heeft betrekking op een herontwikkeling van verouderde bedrijfsbebouwing ten behoeve van twee nieuwbouwwoningen, waarbij de bebouwingsoppervlakte en ook de milieuhinder afneemt. De

² 'Vergunningplicht Natura 2000-activiteit', aandeslagmetdeomgeving.nl

soorten, daarom is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in te zien in de bijlagen. Geconcludeerd is dat er beschermde vogels nestelen in het plangebied. Het bezette nest is beschermd. Dat betekent dat beplanting buiten het voortplantingsseizoen gerooid moet worden. Ook de sloop van de bebouwing moet buiten het voortplantingsseizoen plaatsvinden. Een ontheffing is vereist voor het beschadigen van nestplaatsen van huismussen.

Op basis van de QuickScan ecologie is nog niet uit te sluiten dat er meerdere nesten van huismussen aanwezig zijn in het pand. De QuickScan is bijgevoegd als bijlage 04a. Ook is nog niet uit te sluiten dat sprake is van verblijfplaatsen van vleermuizen. Aanvullend onderzoek bleek noodzakelijk te zijn voor de huismus en de vleermuizen. Dit blijkt duidelijk uit de correspondentie van ODR (kenmerk: 2110646) en de brief van Natuurbank Overijssel. Deze correspondentie is bijgevoegd als bijlage 04b.

Het aanvullende vleermuizenonderzoek is bijgevoegd als bijlage 04c. Hieruit bleek dat er geen vleermuizen zijn vastgesteld in het onderzoeksgebied. Daarnaast heeft correspondentie plaatsgevonden met de Provincie Gelderland. Deze correspondentie is bijgevoegd als bijlage 04d en 04e. Tevens behoort hier ook een logboek bij, bijgevoegd als bijlage 04f. Deze correspondentie heeft uiteindelijk geleid tot een vrijgave voor het aspect natuur van de Provincie Gelderland, zie de bijgevoegde bijlage 04g. Daarom vormt het aspect natuur geen belemmering meer voor het initiatief.

5.9 Gelders Natuur Netwerk

5.9.1 Wettelijk kader

De Omgevingsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de provincie stelt binnen haar grondgebied. Zo komen er ook regels over beschermde natuurgebieden. De Omgevingsverordening speelt een speciale rol. In afdeling 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan namelijk instructieregels voor de omgevingsverordening. Die verplichten de provincie tot het

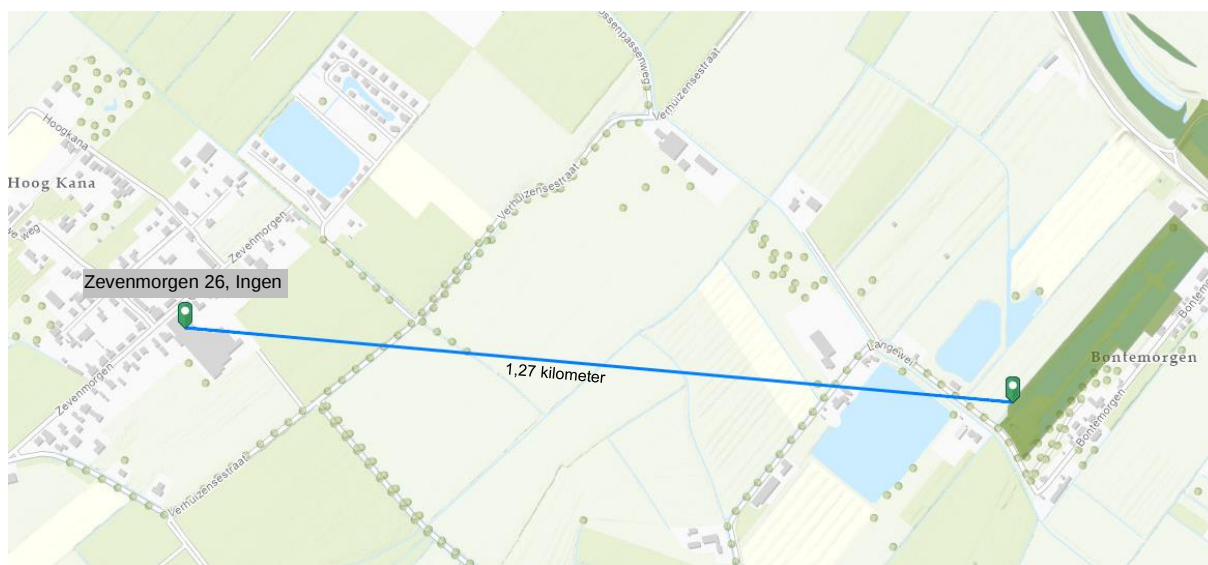
- ✓ Het aanwijzen van Natuurnetwerk Nederlanden-gebieden (NNN-gebieden; artikel 7.6 Bkl);
- ✓ Het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden (artikel 7.7 Bkl);
- ✓ Het stellen van regels in het belang van bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden (artikel 7.8 Bkl, eerste lid).

In de inhoud van de geldende provinciale omgevingsverordening moeten de regels verzekeren dat de kwaliteit en oppervlakte van het NNN-gebied niet achteruitgaat, de samenhang tussen de gebieden van het NNN blijft verzekerd en tijdige compensatie plaatsvindt van een bepaalde activiteit die negatieve gevolgen heeft. Maar de regels kunnen ook gaan over het herstel, verbetering en de uitbreiding van de NNN-gebieden.

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Intensieve samenwerking tussen Gelderse partners heeft geleid tot een samenhangend omgevingsbeleid voor natuur- en landschap aan de hand van verschillende ruimtelijke categorieën en andere instrumenten.

5.9.2 Conclusie

In figuur 5.5 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) weergegeven. Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op een afstand van 1,27 kilometer nabij de Bontemorgen. Aangezien de geplande ontwikkeling, zoals beschreven, ruimschoots voldoet aan de geldende normen en richtafstanden voor geluid en milieuaspecten, is de impact op het nabijgelegen natuurlijke gebied minimaal. De afstand tussen het initiatief en het Gelders Natuur Netwerk verzekert dat de ecologische waarde van het gebied behouden blijft en dat er geen verstoring van de natuurlijke leefomgeving plaatsvindt door de voorgenomen activiteiten.



Figuur 5.5 – Ligging van de planlocatie t.o.v. van het Gelders Natuurnetwerk.

5.10 Water en watersystemen

5.10.1 Wettelijk kader

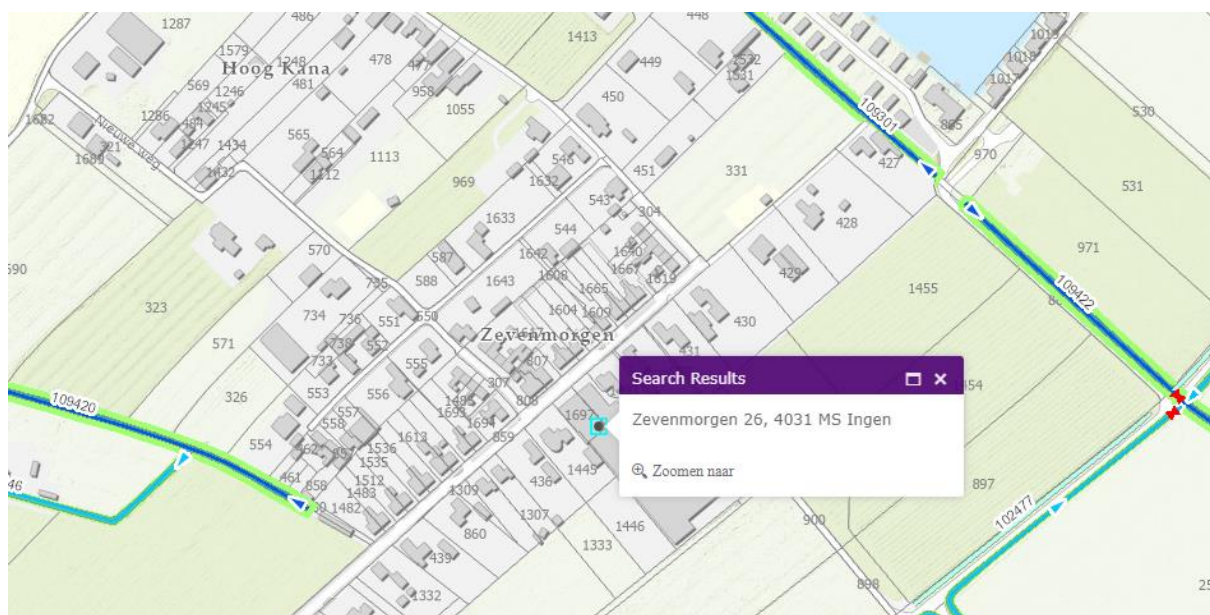
Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap, welke al eerder is aangegeven in Hoofdstuk 4.3.

5.10.2 Conclusie

In onderstaande figuur is de planlocatie weergegeven op de Legger Wateren van het Waterschap Rivierenland. Hierop is duidelijk te zien dat om en nabij het plangebied geen watergangen zijn te vinden. De bestaande bebouwing heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ca. 1400 m². Het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie betreft slechts ca. 480 m². Het hemelwater zal hierdoor niet versneld afgevoerd worden in het plangebied. Doordat het verhard oppervlak afneemt in de nieuwe situatie, is watercompensatie niet noodzakelijk. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Ten behoeve van de afvoer van afvalwater worden de nieuwe woningen aangesloten op het gemeentelijke riool. De gemeente burel wil bij nieuwe rioolaansluitingen de aanvoer van hemelwater van dak en terrein naar het riool zo veel mogelijk beperken. Het hemelwater van beide woningen zal worden aangesloten op regentonnen en/of infiltratiekragen zodat het water kan worden gebruikt voor de tuin en het regenwater in de bodem zakt.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GGN en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur. Daarnaast is een watertoets uitgevoerd, welke is bijgevoegd als bijlage 05. Hieruit blijkt dat de korte procedure volstaat.



Figuur 5.6 – Uitsnede Legger Wateren (Bron: Legger Wateren).

5.11 Archeologie, cultureel erfgoed en landschap

5.11.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

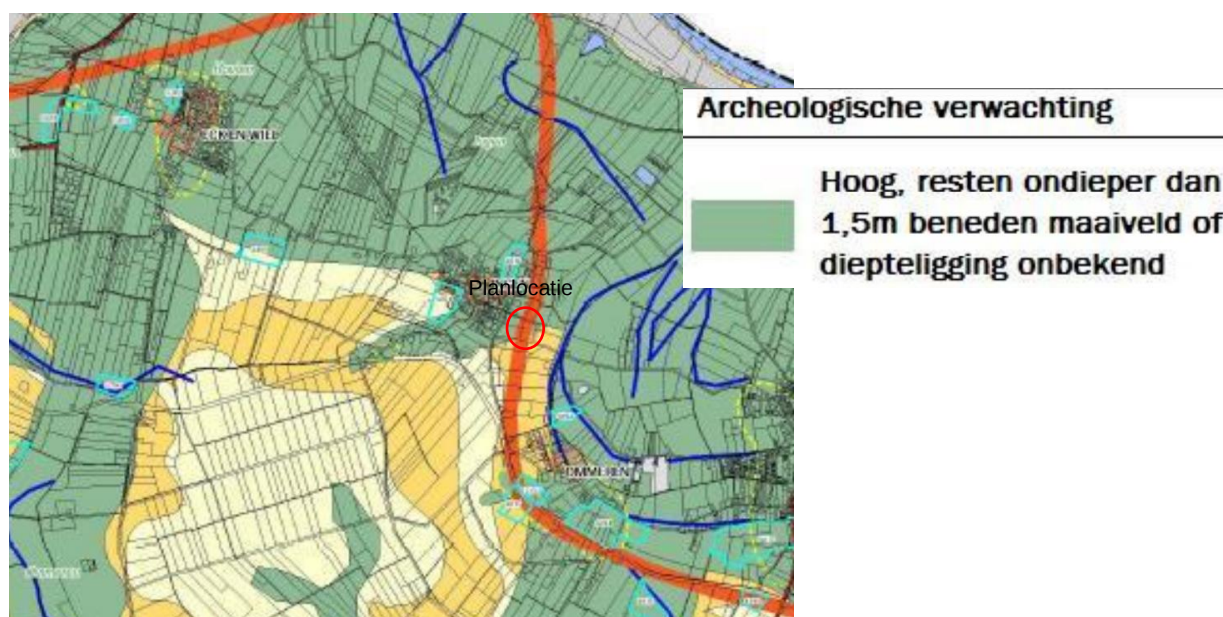
De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historisch (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangafweging. Hierbij gaat het om beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

5.11.2 Conclusie

Archeologie

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van 2020 blijkt dat het perceel is in een gedeelte met een hoge archeologische verwachting, zie ook onderstaande figuur.



Figuur 5.6 – Uitsnede van archeologische beleidskaart ter hoogte van het plangebied.

Met het voornemen wordt 1400 m² gesloopt en ca. 290 m² herbouwd ter plaatse van al geroerde gronden. Op basis van de aanwezige historische archeologische informatie bij de gemeente over de locatie blijkt dat met de aanleg van de bestaande bedrijfsbebouwing over bijna het gehele plangebied een diepe bodemingreep heeft plaatsgevonden, waarbij de bodem grotendeels verstoord is en er daardoor geen archeologische waarden meer te verwachten zijn³.

³ Pouderoyen compagnons – Veegplan 2017 ROB Zevenmorgen 26 Ingen 061-083

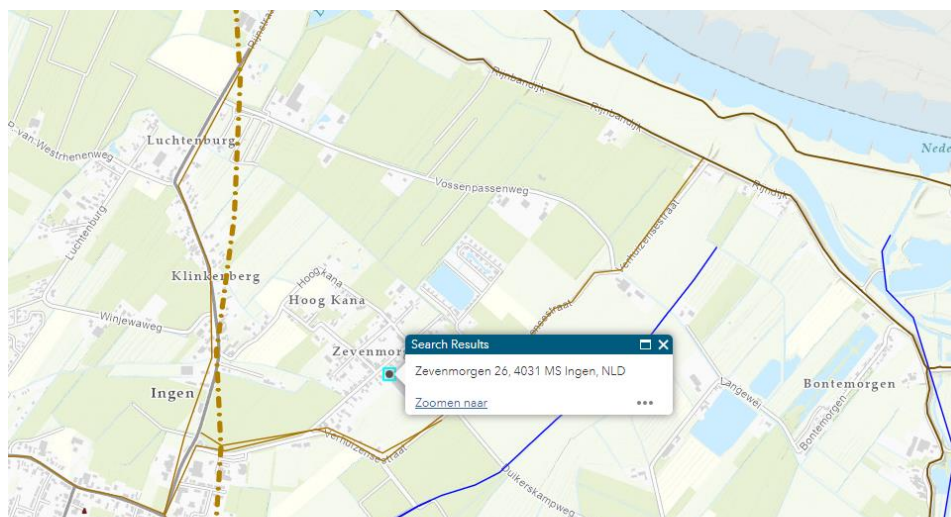
Op basis van dit rapport heeft de locatie in het bestemmingsplan uit 2017 een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Uit overleg met de regio archeoloog is gebleken dat deze rapportage op onderdelen manco's bevat. Echter zullen boringen op deze locatie naar verwachting niet de informatie opleveren die nodig is om deze manco's te herstellen. De archeologische kenniswinst zal beperkt zijn ten opzichte van de inspanning die nodig is om de boringen uit te kunnen voeren. In samenspraak met de regioarcheoloog is bepaald dat een aanvullend archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. De betreffende correspondentie is bijgevoegd als bijlage 06. Het aspect archeologie kent om bovengenoemde redenen geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. Het kaartbeeld geeft geen totaalbeeld van al het erfgoed dat Gelderland rijk is, maar is een weergave van de identiteiten waarmee Gelderland zich onderscheidt van andere provincies. Het erfgoed is weergegeven in objecten, lijnelementen en landschappen. Figuur 5.7 geeft de omgeving van de planlocatie weer op de Provinciale kaart Cultuurhistorie.

De Zevenmorgen 26 is niet opgenomen in het kaartbeeld van de Provincie Gelderland. Het perceel zelf heeft geen cultuurhistorische waarde. Zuidelijk van de planlocatie bevindt zich een lijnelement voor het rivierengebied. Noordelijk bevindt zich de grens en het front van het Rivierengebied. Het initiatief vindt plaats op geruime afstand van deze lijnelementen. Rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten in de omgeving van het plangebied zullen eveneens niet geschaad worden. De afstand tot deze gebouwen/monumenten is ruimschoots voldoende.

Met het plan wordt een bedrijfspand uit het bebouwingslint verwijderd. Hiermee wordt het historische straatbeeld, zoals dat sinds het begin van de twintigste eeuw bestaat, in de vorm van lintbebouwing hersteld. Met de sloop van een deel van het bedrijfspand en de nieuwbouw van twee woningen wordt de bebouwingsstructuur hersteld tot lintbebouwing. Met dit plan wordt bijgedragen aan het herstel van cultuurhistorische waarden. Gezien het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 5.8 – Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Gelderland).

Landschap

Gemeente Buren heeft een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in de gewenste richting te begeleiden. Dit geldt voor ontwikkelingen die de gemeente zelf in gang zet, maar ook wanneer bewoners of bedrijven initiatieven ontwikkelen in het buitengebied. Voor het initiatief is een landschappelijke inpassing opgesteld, welke is bijgevoegd als bijlage 07. Deze voorgenomen landschappelijke inpassing voorziet dat beide woonkavels groen worden ingepast, ondanks dat het enkel inbreiding betreft.

5.12 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen. Voor het bouwplan wordt voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden een KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit dient te worden opgemaakt dat geen kabels en leidingen zijn gelegen op plaats waar gegraven gaat worden.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Wettelijk kader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

5.13.2 Conclusie

De realisatie van de twee vrijstaande nieuwbouwwoningen zal naar alle waarschijnlijkheid niet alleen de gezonde leefomgeving behouden, maar mogelijk zelfs verbeteren. Ten eerste biedt de verwijdering van leegstaande bedrijfsbebouwing een kans om de omgeving op te schonen en te revitaliseren. Het wegnemen van verwaarloosde structuren kan de esthetische waarde van de buurt verhogen en het gevoel van veiligheid vergroten. Hierdoor wordt niet alleen de fysieke, maar ook de mentale gezondheid van de omwonenden positief beïnvloed.

Daarnaast kan de bouw van de nieuwe woningen het aanzicht van de buurt verbeteren. Goed ontworpen en goed onderhouden gebouwen dragen bij aan een aantrekkelijke omgeving, wat op zijn beurt de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners kan bevorderen. Een aantrekkelijke woonomgeving nodigt uit tot buitenactiviteiten en sociale interacties, wat weer gunstig is voor de algehele gezondheid. Bovendien bieden de nieuwe woningen mogelijkheden voor energie-efficiëntie en duurzaamheid, wat gunstig is voor het milieu en indirect de gezondheid van de bewoners ten goede kan komen. Bijvoorbeeld, het gebruik van groene technologieën zoals zonnepanelen en isolatie kan de luchtkwaliteit verbeteren en de energiekosten verlagen, waardoor bewoners een gezondere en comfortabelere leefomgeving ervaren.

5.14 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r. beoordeling

5.14.1 Wettelijk kader

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

5.14.2 Conclusie

Onderhavig initiatief zal het omgevingsplan kaderstellend maken voor de ruimtelijke projecten op deze locatie. Voor de wijziging van het omgevingsplan is geen m.e.r. nodig, dan wel voor de activiteiten die zullen plaatsvinden op de planlocatie.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Zevenmorgen 26 te Ingen betreft een particulier initiatief. De kosten voor deze wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer alsook de opname in het omgevingsplan. Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van artikel 4.5 Awb.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer (Artikel 13.13). Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft, naast de begane participatie gedurende het project.

De vaststellingsprocedure van de aanvraag vindt plaats volgens artikel 4.1 van Awb. Een beschikking dient te worden gegeven binnen de bij wettelijk voorschrift bepaalde termijn, welke bestaat uit een periode van 8 weken. Als een beschikking niet binnen de bij wettelijk voorschrift bepaalde termijn kan worden gegeven, deelt het bestuursorgaan dit aan de aanvrager mede en noemt het daarbij een zo kort mogelijke termijn waarbinnen de beschikking wel tegemoet kan worden gezien.

7 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

7.1 Evenwichtige toedeling van functies

Het voorgestelde initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies om verschillende redenen. Allereerst betreft het inbreiding binnen een bestaand bebouwingslint, wat bijdraagt aan het efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte binnen bebouwde gebieden. Door te kiezen voor inbreiding wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de leefbaarheid van bestaande woongebieden versterkt. Bovendien draagt het initiatief bij aan het hergebruik van bestaande bebouwing, doordat een verouderd bedrijfspand wordt weggenomen en vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor wordt niet alleen de leefomgeving verbeterd, maar wordt ook bijgedragen aan een duurzamere benutting van de beschikbare ruimte. Door deze aspecten te combineren, draagt het initiatief bij aan een evenwichtige toedeling van functies binnen het bebouwde gebied.

7.2 Participatie

Onderhavig initiatief betreft een middelgroot initiatief. Volgens de Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven wordt bij een middelgroot initiatief verwacht dat betrokkenen niet alleen worden geïnformeerd, maar mogen zij ook meepraten over het initiatief en voorstellen doen om het plan te wijzigen, met een omgevingsdialoog. Volgens deze Handreiking is een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitwerking en bevindingen hiervan zijn nader uitgewerkt in bijlage 08.

7.3 Coördinatieregeling

Artikel 16.14a van de Omgevingswet bevat een bepaling over de coördinatie van een omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit artikel regelt dat het gewijzigde omgevingsplan in zo'n geval als beoordelingskader geldt voor de omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit. En dus niet het omgevingsplan dat geldt op het moment van het nemen van de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Daardoor kan de overheid de besluiten die nodig zijn om een project te verwezenlijken, gelijktijdig of kort na elkaar nemen.

Voor onderhavig plan is gelijktijdig met de omgevingsplanswijziging de bouwaanvraag voor kavel 1 getoetst. Deze is als akkoord bevonden door ODR en hiervoor is een vergunning afgegeven. Het desbetreffende ontwerpbesluit is bijgevoegd als bijlage 09.

7.4 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het voorgestelde initiatief een weloverwogen en evenwichtige toedeling van functies vertegenwoordigt. Het plan draagt bij aan een efficiënt ruimtegebruik door inbreiding binnen een bestaand bebouwingslint, wat versnippering van het landschap voorkomt en de leefbaarheid van het gebied versterkt. De herbestemming van een verouderd bedrijfspand naar woningen bevordert niet alleen de kwaliteit van de leefomgeving, maar ondersteunt ook een duurzamere benutting van de beschikbare ruimte.

Het participatieproces is zorgvuldig uitgevoerd volgens de Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven, waarbij betrokkenen de gelegenheid hebben gekregen om mee te praten en voorstellen te doen middels een omgevingsdialoog. Dit draagt bij aan een breed gedragen plan dat rekening houdt met de belangen en inzichten van de omgeving.

De toepassing van de coördinatieregeling, zoals beschreven in artikel 16.14a van de Omgevingswet, zorgt voor een efficiënte procesgang waarbij het gewijzigde omgevingsplan als beoordelingskader dient voor de omgevingsvergunning. Dit maakt een gelijktijdige of kort opeenvolgende besluitvorming mogelijk, wat de realisatie van het project bespoedigt.

Het feit dat de bouwaanvraag voor kavel 1 reeds is getoetst en akkoord bevonden door ODR, met een afgegeven vergunning, onderstreept de haalbaarheid en conformiteit van het plan met de geldende regelgeving.

BIJLAGEN

1. Situatieschetsen Zevenmorgen 26 te Ingen
2. Bodemonderzoeken
 - a. Verkennend Bodemonderzoek NEN5740
 - b. Nader Bodemonderzoek NTA5755
 - c. ODR Adviesbrief
3. Stikstofdepositieonderzoek
 - a. Onderbouwing invoerparameters
 - b. AERIUS Projectberekening
4. Ecologische onderzoeken
 - a. QuickScan Flora en Fauna
 - b. Advies aanvullend onderzoek
 - c. Vleermuizenonderzoek
 - d. Brief Provincie 1
 - e. Brief Provincie 2
 - f. Logboek Natuurbank Overijssel
 - g. Vrijgave Provincie Gelderland
5. Digitale Watertoets
6. Correspondentie Archeologische Vrijgave
7. Landschappelijke inpassing
8. Verslag Burgerparticipatie
9. Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Bouw Kavel 1