

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING

2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo



Buitengebied, Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath

Lunteren, 11 juni 2024

Opdrachtgever:

Orgamebo B.V.
Burensestraat 2
4016 CZ KAPEL-AVEZAATH

Uitvoerende:

mevr. [REDACTED]
Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	4
1.3	Bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1	Toekomstige situatie.....	8
3	Beleidskader	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	13
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie	15
3.3.2	Landschapsontwikkelingsplan Buren	15
3.3.3	Bestemmingsplan	18
3.4	Conclusie beleid	19
4	Uitvoeringsaspecten	20
4.1	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2	Bodem	20
4.2.1	Inleiding	20
4.2.2	Bodemonderzoek	21
4.2.3	Bodembescherming.....	21
4.3	Externe veiligheid.....	22
4.3.1	Inleiding	22
4.3.2	Buisleiding	23
4.3.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	24
4.3.4	Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval	25
4.3.5	Mogelijkheden tot zelfredzaamheid	25
4.3.6	Conclusie	26
4.4	Verkeer.....	26

4.5	Flora en fauna	26
4.5.1	Inleiding	26
4.5.2	Gebiedsbescherming	27
4.5.3	Soortenbescherming	27
4.6	Luchtkwaliteit.....	27
4.7	Waterhuishouding	28
4.7.1	Beleid.....	28
4.7.2	Watertoets	28
4.7.3	Conclusie	30
4.8	Archeologie	30
4.9	MER.....	32
5	Juridische beschrijving.....	34
6	Economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 december 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van een agrarisch handel- en transportbedrijf op het perceel aan de Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath. Deze omgevingsvergunning is echter tot op heden nog niet verwerkt in een bestemmingsplan, waardoor bij volgende wijzigingen weer een ruimtelijke procedure dient te worden doorlopen. Initiatiefnemer wenst nu de inrichting van het perceel gedeeltelijk te wijzigen door het kantoor te verplaatsen en de gronden ter plaatse van het huidige spoelwaterbassin een andere functie te geven. Doordat het perceel nog steeds een agrarische bestemming kent, is dit binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve wordt nu een omgevingsvergunning aangevraagd. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning.

1.2 Begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren, ten noordwesten van Kapel-Avezaath en ten westen van Tiel. Ten zuiden van het perceel zijn de Betuwelijn en de snelweg A15 gelegen. De locatie is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie Q, nr. 453.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2013. Het overige deel van de gronden van het projectgebied vallen onder het regime van bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Dit plan is vastgesteld op 29 september 2009.

Ingevolge de geldende bestemmingsplannen geldt voor het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’ en ‘Agrarisch’. Op 18 december 2018 is echter een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van een agrarisch handel- en transportbedrijf op de locatie. Deze omgevingsvergunning is nog niet verwerkt in een bestemmingsplan. De inrichtingstekening behorende bij deze omgevingsvergunning is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Inrichtingstekening behorende bij verleende omgevingsvergunning 18 december 2018

Initiatiefnemer wenst het kantoor op een andere plek op het perceel te realiseren dan op de tekening is weergegeven. Daarnaast wenst initiatiefnemer de gronden ter plaatse van het huidige spoelwaterbassin een andere functie te geven. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Immers hebben de wijzigingen geen betrekking op een agrarisch bedrijf, maar op een agrarisch verwant handel- en transportbedrijf, en komen de plannen niet overeen met de vergunde inrichtingstekening. Om het plan mogelijk te maken, dient opnieuw een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de juridische beschrijving gegeven en in het zesde en laatste hoofdstuk volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2.1 Toekomstige situatie

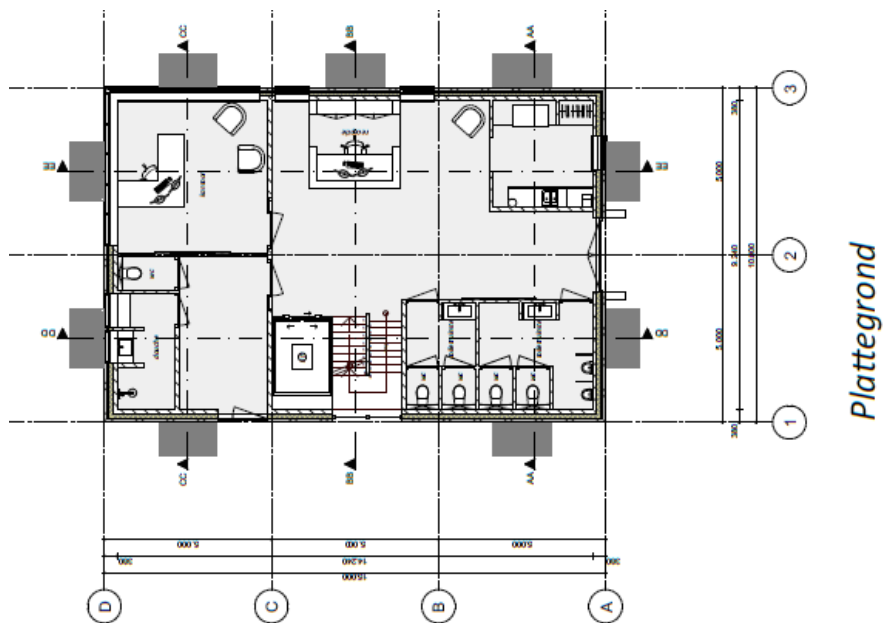
De agrarische handels- en opslagactiviteiten zijn inmiddels een aantal jaar in werking en met de uitvoering van de sloop en herbouw van de bedrijfsbebouwing is gestart. Echter, valt in de uitvoering nog een optimalisatieslag te maken. Het kantoorgebouw is in de huidige situatie gesitueerd aan de achterzijde van het perceel. Er is hier wel een inrit aanwezig, maar deze staat enkel ten dienste van de bedrijfswoning. Werknemers en bezoekers moeten hierdoor het gehele perceel doorkruisen om de kantoorruimte te kunnen bereiken.

Initiatiefnemer wenst daarom de kantoorruimte incl. bijbehorende parkeerplaatsen te verplaatsen richting de oprit van het perceel. Hierdoor ontstaat een duidelijke entree en ontstaat tevens een veiligere situatie doordat bezoekers en personeel niet meer op het manoeuvreerterrein van de vrachtwagens hoeven te rijden / fietsen. Met deze verplaatsing wordt tevens een duidelijker voor- en achtererf gecreëerd. De hoofdfunctie binnen de bestemming, de handels- en opslagactiviteiten, komt duidelijk met de voorkant aan de Roodakker te liggen, de entree tot de locatie, en het perceel krijgt hierdoor ruimtelijk een logischere indeling. Daarnaast wordt een oud gebouw van het perceel verwijderd en vervangen door een nieuw gebouw met uitstraling. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen blijft onveranderd. Het kantoorgebouw heeft een goothoogte van 8,35 meter en een nokhoogte van 9,7 meter.

Verder heeft het spoelwaterbassin haar functie verloren. Initiatiefnemer is daarom voornemens het spoelwaterbassin te ontmantelen en deze om te vormen naar een 'tussenlosplaats'. De vrachtwagens die het product op locatie brengen kunnen vanwege hun hoogte niet inpandig kiepen. Initiatiefnemer wenst daarom het product buiten te kunnen laten kiepen om deze vervolgens met shovels naar binnen te rijden.

Een visualisatie van de gewenste verplaatsing en nieuwe invulling van de gronden ter plaatse van het huidige spoelwaterbassin is weergegeven in onderstaand figuur. De sleufsilos worden tegen het bedrijfsgebouw aan gerealiseerd om zo de bebouwing zo compact mogelijk te houden. Hierlangs zal een strook halfverharding worden aangebracht om de sleufsilos te bereiken. De oppervlakte aan verharding blijft onveranderd. De oppervlakte aan halfverharding neemt wel toe ten opzichte van de vigerende tekening. Echter, doordat het regenwater hier prima kan infiltreren, brengt dit geen negatieve gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding met zich mee. Het gehele bedrijfserf wordt daarnaast landschappelijk ingepast met een aarden wal en / of beplanting.





Figuur 5: Bouwplan kantoor



Figuur 6: Visualisatie gewenste situatie



Figuur 7: Visualisatie gewenste situatie



Figuur 8: Visualisatie gewenste situatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Nationaal beleid

Relevant zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een nieuw instrument uit de Omgevingswet en loopt vooruit op de verwachte inwerkingtreding 1 juni 2022. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Toetsing

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk stelt derhalve geen specifieke regels voor wijzigingen binnen een agrarisch handel- en transportbedrijf.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Toetsing

Voor het beëindigen van een intensieve veehouderij en het vestigen van een agrarisch handel- en transportbedrijf in een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het vergroten van het bouwvlak en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing tegenover sloop van bestaande stallen, dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Agrarische handel- en transportactiviteiten worden niet gekwalificeerd als stedelijke voorziening. Daarnaast is de achtergrond van de duurzaamheidsladder het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte. In onderhavig geval is sprake van een bestaand bedrijf, waarbij enkel een interne verplaatsing van het kantoor en een ondergeschikte gebruikswijziging van gronden binnen het bedrijfserf plaatsvindt. Onderhavig project is daardoor niet strijdig met een nationaal belang. De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is het moederplan van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, maar de meest actuele versie is de geconsolideerde versie van december 2022. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven binnen haar grondgebied. De provincie spreekt zich onder andere uit op het gebied van:

- Energietransitie: de provincie zet in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen in gebouwen. Daarnaast wordt ingezet op duurzame opwekking van energie
- Klimaatadaptatie: de provincie zet o.a. in op het opvangen van water en dit voor langere tijd vasthouden, en het zorgen voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater.
- Circulaire economie: minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik.
- Biodiversiteit: het vergroten van de biodiversiteit bij o.a. werklocaties

Toetsing

Onderhavig plan voorziet enkel in een aantal interne wijzigingen en kent om deze reden geen provinciale belangen. Toch is wel belangrijk aan te tonen dat deze interne wijzigingen niet in strijd zijn met de omgevingsvisie. In onderhavige situatie wordt het bestaande kantoorgebouw verplaatst. Deze is in de huidige situatie niet optimaal geïsoleerd. Op het gebied van energieverbruik wordt met het plan een mooie slag gemaakt. Er wordt ingezet op energiebesparing en opwek van duurzame energie. Daarnaast is het bedrijf gespecialiseerd in op zoveel mogelijk hergebruik en recycling van agrarische (hulp)producten. Het plan goed in te passen worden er beplantingselementen op het perceel toegevoegd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het thema biodiversiteit. Het plan is derhalve in lijn met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 december 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Per periode wordt de Omgevingsverordening geactualiseerd. De laatste geconsolideerde versie is de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

De regels in de verordening (geconsolideerde versie) hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op deze verordening. De regels hebben met name betrekking op het landelijk gebied. Enkele onderwerpen die in de verordening worden geregeld zijn (recreatie)woningen, werklocaties, glastuinbouw en veehouderijen, natuur en landschap en energie. Voor onderhavig plan zijn een aantal aspecten relevant.

In hoofdstuk 2.2 is het beleid voor werklocaties opgenomen. Het beleid rondom nieuwvestiging en uitbreiding van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied van Gelderland is samengevat in artikel 2.12.

In hoofdstuk 2.6 is het beleid voor natuur en landschap opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal landschap. Het beleid rondom het mogelijk maken van bestemmingen is samengevat in artikel 2.56.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet enkel in interne wijzigingen, en niet in uitbreiding of nieuwe bestemmingen, waardoor deze artikelen niet relevant zijn. Het plan is derhalve niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 14 juni 2022 heeft de raad de Omgevingsvisie Buren vastgesteld. De omgevingsvisie verwoordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente voor de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2040 en 2050. Het doel van deze visie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De gemeente heeft de volgende speerpunten

1. Evenwichtige groei van de kernen
2. Gezonde en veilige leefomgeving
3. Sterke voorzieningen
4. Werken aan kwaliteit
5. Naar een multifunctioneel platteland

Het landelijk gebied heeft een grote rol in de maatschappelijke thema's: gezondheid, duurzaamheid en biodiversiteit. Daarnaast is in het landelijk gebied een sterke economische basis nodig voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid en als verdienmodel achter het in standhouden van de kwaliteit in het landelijk gebied.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet enkel in een aantal interne wijzigingen waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en de vergunde bedrijfsactiviteiten onveranderd blijven. Middels onderhavig plan kan initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering optimaliseren en daarmee haar economische basis verstevigen. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast waardoor de kwaliteit van het landelijk gebied blijft geborgd. Het plan is derhalve niet in strijd met de omgevingsvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Buren

De gemeente Buren geeft met haar landschapsontwikkelingsplan (LOP) een visie op het landschap. Het vormt een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die de gemeenteraad in 2009 heeft vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse naar allerlei aspecten van het landschap verricht. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft een uitwerking en detaillering toegevoegd die uitgemond is in een landschapskundige ontwikkelingsvisie.

Het LOP bestaat uit een aantal producten. Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is voornamelijk het visiegedeelte van belang. Het buitengebied wordt in het LOP opgedeeld in vier zones: Buren's historische rivierenlandschap, Rijswijks's weidse rivierenlandschap, Maurik's dynamische rivierenlandschap en Lienden's lommerrijk rivierenlandschap bij de Heuvelrug. Op de overgangen tussen de vier zones liggen

drie noord-zuidgerichte banden met ieder een ander thema: de Boezem met de weteringen, de Schakelaar en de Dreef van het Zwarte Paard.

Het hoofddoel van het LOP is: 'Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap. Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch en eigentijds landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is.' Op basis hiervan zijn in het LOP twee ruimtelijke opgaven opgenomen:

- *Versterk de variatie: De ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap is door Rijk en Provincie globaal vastgelegd in 'kernkwaliteiten'. Binnen het rivierenlandschap is evenwel veel variatie. Het LOP draagt bij aan een versterking van die variatie op alle schaalniveaus door uitwerking te geven aan de opgaven die de structuurvisie stelt.*
- *Verstevig de banden: De boezem met de weteringen, de schakelaar en de dreef zijn zones waarin actief gewerkt kan worden aan een impuls voor het landschap. Deze komt voort uit de bovenlokale dynamiek, die de vier landschapsensembles overstijgt.*

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen op een oeverwal in de zone 'Buren's historische rivierenlandschap'. In de beschrijving van deze zone wordt in het kader van de twee ruimtelijke opgaven 'Cultuurhistorie tussen bedrijven door!' uitgewerkt. De bedrijven vormen namelijk een belangrijke motor achter de ontwikkeling van het landschap en ze bepalen het karakteristieke beeld voor een belangrijk deel. In het LOP wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor de agrarische bedrijven (inclusief de boomteelt en fruitteelt) niet onnodig te hinderen in hun ontwikkeling. Tegelijkertijd kan wel gezocht worden naar mogelijkheden om vanuit de dorpsranden en bedrijven als de campings de aanleg van paden en beplantingen langs kavelranden te stimuleren om de cultuurhistorische relict en patronen te ontsluiten.

De beoogde ontwikkeling, gelegen in de lagere gronden met veelal weidebouw, doet geen afbreuk aan de ambitie van het LOP. Er worden nieuwe streekeigen beplantingsstructuren en soorten toegevoegd op het perceel.

In de digitale landschapskaart van de gemeente Buren is aangegeven dat Orgamebo B.V. is gesitueerd binnen het oeverwallenlandschap. Kenmerkende beplantingselementen binnen dit landschap zijn houtsingels, erfbeplantingen, hoogstamboomgaarden, geriefhoutbosjes, bossingels en kleine bosschages. Ook komen kleinschalige elementen voor zoals elzensingels, houtwallen, struweelhagen en knip- en scheerheggen. Houtsingels bestaan uit soorten zoals es, els, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar en Gelderse roos. De struweelhagen bestaan uit meidoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, hazelaar, wilde appel, peer, sleedoorn en hondsroos. Op het voorerf staan vaak markante bomen zoals een gewone es, linde, hoogstamfruitboom, paardenkastanje, kers of walnoot.

In onderstaand figuur is het nieuwe landschappelijk inpassingsplan voor Orgamebo B.V. weergegeven. Deze is tevens opgenomen als bijlage bij voorliggend document. Ten opzichte van de bestaande situatie worden een aantal elementen op het perceel toegevoegd. Rondom de manoeuvreerruimte van de

De houtsingel wordt doorgezet ten oosten van het nieuwe kantoorgebouw en loopt door tot het achtererf. Op deze manier is het erf geheel omringd door hogere beplanting zoals dit typerend is voor het oeverwallenlandschap.

[illegible]

BEPLANTINGSPLAN

A. Aan te planten houtwal met onderbeplanting:

* plantverband 1,5 m¹ x 1,5 m¹; gemengd geplant

- <i>Prunus spinosa</i> (sleedoorn)	80/100	25 %
- <i>Crataegus monogyna</i> (meidoorn)	80/100	25 %
- <i>Acer compestre</i> (veldesdoorn)	80/100	25 %
- <i>Corylus avellana</i> (hazelaar)	80/100	25 %
- <i>Fraxinus excelsior</i> (Essen)	25/30	19 st.

Figuur 9: Landschappelijke inpassing plangebied, tevens opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 10: Doorsnede landschappelijke inpassing ter hoogte van aarden wal, tevens opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2013. Het overige deel van de gronden van het projectgebied vallen onder het regime van bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Dit plan is vastgesteld op 29 september 2009.

Ingevolge de geldende bestemmingsplannen geldt voor het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’ en ‘Agrarisch’. Op 18 december 2018 is echter een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van een agrarisch handel- en transportbedrijf op de locatie.

Initiatiefnemer wenst het kantoor op een andere plek op het perceel te realiseren dan in de omgevingsvergunning van 2018 is aangevraagd. Daarnaast wenst initiatiefnemer de gronden ter plaatse van het huidige spoelwaterbassin een andere functie te geven. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Immers hebben de wijzigingen geen betrekking op een agrarisch bedrijf, maar op een agrarisch verwant handel- en transportbedrijf. Om het plan mogelijk te maken, dient opnieuw een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Voor de bouw van het bedrijfsgebouw wordt aangesloten bij de regels zoals deze gelden voor een bedrijfsbestemming. Op basis van het bestemmingsplan zijn bedrijfsgebouwen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter toegestaan. Omdat een kantoorgebouw kan worden aangemerkt als een bedrijfsgebouw is dit op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Tevens heeft welstand reeds akkoord gegeven op het bouwplan. Het bouwplan sluit op dit punt derhalve aan bij het gemeentelijk beleid.

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen. Aan deze hoogte wordt voor de opslagvlakken voldaan.

3.4 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan. Wel is het plan in strijd met het bestemmingsplan en dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

Woon- en leefklimaat omliggende objecten

Voor een kantoorruimte geldt een milieucategorie 1. Deze heeft een grootste richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen gevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat van omliggende objecten wordt derhalve niet aangetast.

Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.

Een kantoorruimte is over het algemeen vijf dagen in de week gedurende acht uur per dag in gebruik. Hieruit volgt dat de werkplaatsen permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Het kantoorgebouw verschuift ten opzichte van omliggende bedrijven verder van deze bedrijven af. De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden door deze verplaatsing derhalve niet belemmerd.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

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

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

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van een agrarisch handel- en transportbedrijf op het perceel. Een deel van de gronden heeft in de bestaande situatie een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Er is geen sprake van de afvoer van vrijkomende grond, omdat dit allemaal hergebruikt kan worden op het perceel zelf. De regels van het Bouwstoffenbesluit en het Besluit bouwkwiteit zijn derhalve niet van toepassing.

4.2.2 Bodemonderzoek

Door Hunneman Milieu Advies Raalte BV is voor de omgevingsvergunning uit 2018 een verkennend bodemonderzoek voor het projectgebied uitgevoerd. Hunneman Milieu-Advies Raalte BV heeft het rapport van nulsituatie bodemonderzoek op het terrein opgeleverd op 21 april 2017 met projectnummer 170206/am/sh. Op basis van dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- In de vaste bodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In de vaste bodem zijn geen oliecomponenten waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen.
- Met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan nikkel zijn in de vaste bodem geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan nikkel vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter hoogte van de opslag van spuiwater en zwavelzuur is pH 7,6 gemeten. Sulfaat is niet aangetoond boven de detectiegrens.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en/of molybdeen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter hoogte van de opslag van spuiwater en zwavelzuur is 90 mg/l aan sulfaat in het grondwater aangetoond.

Uit bovenstaande blijkt dat er ten behoeve van voorgaand project geen aanvullend onderzoek benodigd was. Het kantoorgebouw wordt gerealiseerd op gronden ook in 2018 al in gebruik waren als grasland. Doordat dit gebruik al deze jaren ongewijzigd is gebleven, behoeft nu geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.3 Bodembescherming

Ten aanzien van bodembescherming moet uitgegaan worden van de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB). Voor onderhavige inrichting is in 2017/2018 een nul situatie bodemonderzoek opgenomen. Binnen de inrichting worden bodem beschermende maatregelen getroffen ter voorkoming van bodemverontreinigingen. Ter plaatse van de sleufsilos is sprake van een vloeistofdichte vloer. Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn, gezien de wijzigingen en de beschermende maatregelen, geen belemmeringen te verwachten.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" en het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt).



Figuur 11: Uitsnede risicokaart

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt het volgende:

- Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied ligt deels binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Hier wordt in de paragraaf 'buisleiding' nader op ingegaan;
- Het projectgebied ligt binnen de 200 meter zone van de A15 en de Betuweroute. Deze 200 meter zone is de meest relevante zone voor het groepsrisico. Dit aspect is nader onderzocht in de paragraaf 'vervoer gevaarlijke stoffen'.

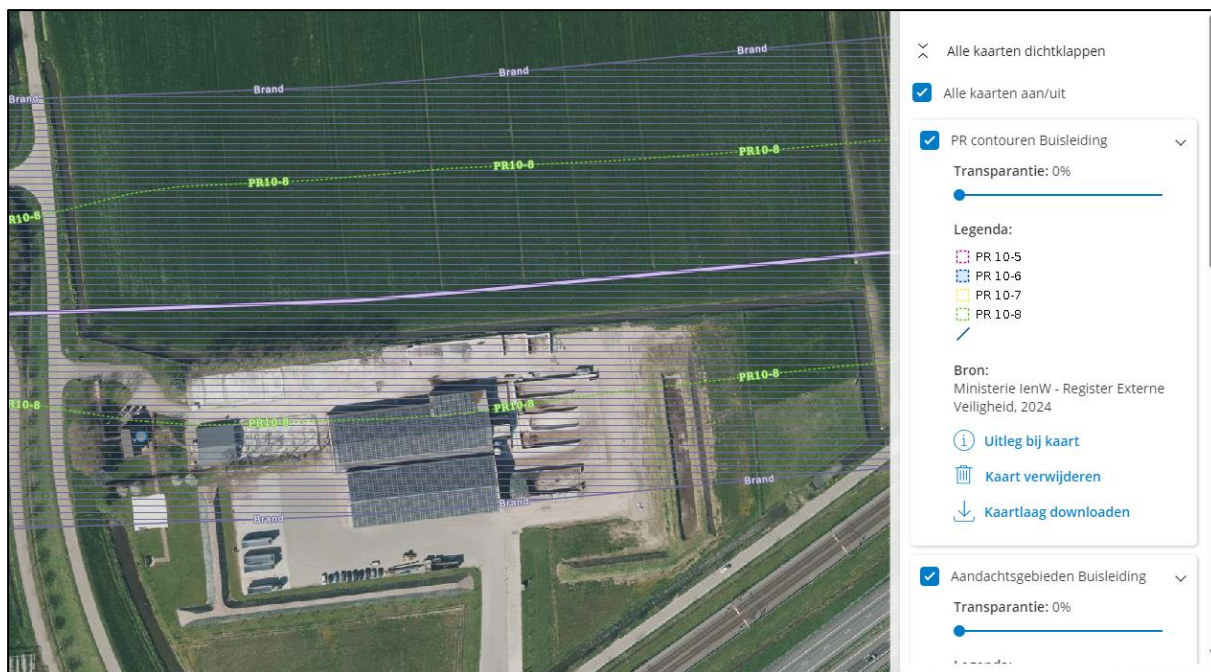
4.3.2 Buisleiding

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied nabij het tracé van een ondergrondse hogedruk aardgasleiding van Gasunie ligt. Zoals vastgelegd in het Bevb moeten ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden aan buisleidingen met een druk vanaf 16 bar voor het transport van aardgas en vloeibare brandstoffen. De maximale werkdruk van de aardgasleiding nabij het plangebied is 40 bar (zie tabel 1). In figuur 12 is de ligging van de buisleiding ten opzichte van de locatie weergegeven.

Type	Beheerder	Naam	Modaliteit	Diameter	Maximale werkdruk
Aardgasleiding NEN 3650-leiding	Gasunie Transport Services BV	W-527-01	Buisleiding	8,62 inch	40,00 bar

Tabel 1: gegevens leiding Gasunie (www.risicokaart.nl)

De effectafstand van deze aardgastransportleiding bedraagt circa 95 meter (bron: Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, Nederlandse Gasunie). De buisleiding is gelegen op een afstand van circa 110 meter van het nieuwe kantoorgebouw. De opslag komt wel binnen deze zone te liggen. Het toevoegen van een buitenpandige opslag op een bedrijf waar reeds opslag van producten plaatsvindt, heeft geen toename (niet meer dan 10 procent) van het aantal personen tot gevolg. Immers was er reeds sprake van laad- en losactiviteiten door personen, maar wordt deze activiteit enkel deels verplaatst naar buiten. Met betrekking tot de buisleiding zijn derhalve geen effecten te verwachten.



Figuur 12: Kaart PR-contour en aandachtsgebied t.o.v. buisleiding. Bron: atlasleefomgeving.nl

4.3.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute. Het kantoorgebouw ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische en brandbare stoffen. Het kantoorgebouw ligt echter buiten een basisnetafstand, een plasbrandaandachtsgebied, grotendeels buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), maar wel binnen de 200 meter zone van de A15 en de Betuweroute. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

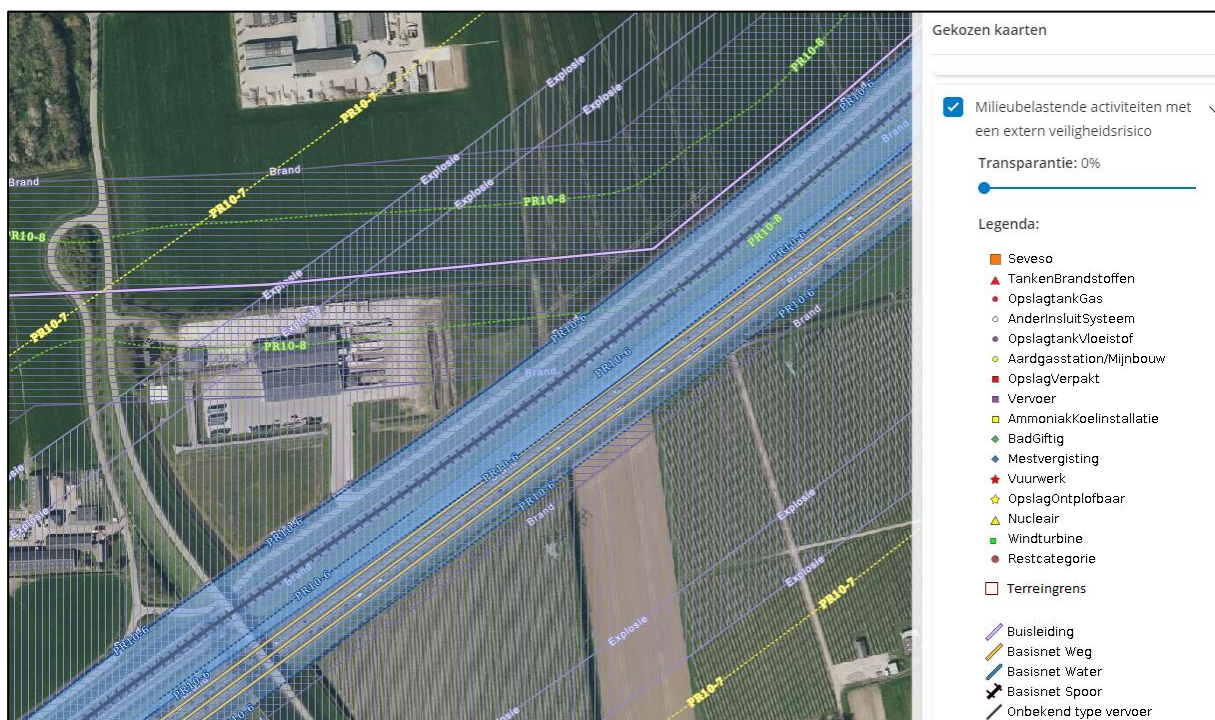
- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Door de ligging van het kantoorgebouw binnen de 200 meter zone van de A15 en de Betuweroute (namelijk 95 meter vanaf de A15) is tevens artikel 8 van het Bevt van belang. In de beoogde situatie is er sprake van de verplaatsing van een bestaand kantoorgebouw. Het aantal werknemers van het bedrijf is ten opzichte van de vigerende situatie niet toegenomen. Ten behoeve van de kantoorfunctie heeft Orgamebo B.V. 20 werknemers in dienst.

Het toevoegen van een buitenpandige opslag op een bedrijf waar reeds opslag van producten plaatsvindt, heeft geen toename van het aantal personen tot gevolg. Immers was er reeds sprake van laad- en losactiviteiten door personen, maar wordt deze activiteit enkel deels verplaatst naar buiten.

Omdat het groepsrisico, gelet op de naar redelijkheid te verwachten verandering van de dichtheid van personen in de toekomst, naar verwachting niet met meer dan 10 procent zal toenemen, hoeft nu niet te worden ingegaan op de elementen zoals genoemd in het eerste lid van artikel 8 Bevt.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 20 maart 2024 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) zeer kwetsbaar gebouw, bestemd voor verminderd zelfredzame personen.



Figuur 13: Kaart PR-contouren en aandachtsgebieden t.o.v. milieubelastende activiteiten. Bron: atlasleefomgeving.nl.

4.3.4 Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

4.3.5 Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de

aanwezig in het plangebied worden geïnformeerd over hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen. Zo worden in het nieuwe kantoorgebouw maatregelen getroffen die de zelfredzaamheid bevorderen. De vluchtwegen worden zodanig ingericht dat deze de kortste route naar buiten vormen. Ook wordt een verzamelplaats bij calamiteiten buiten ingericht. Deze routing wordt aangegeven op kaarten die in het kantoorgebouw hangen. Daarnaast is de ventilatie centraal afsluitbaar.

4.3.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege de buisleiding van Gasunie en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.4 Verkeer

In de toelichting op de omgevingsvergunning zoals deze in 2018 is verleend is uitgebreid ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van het perceel. Het aantal verkeersbewegingen blijft in de gewenste situatie onveranderd. Het aantal parkeerplaatsen van vrachtwagens blijft ook ongewijzigd, namelijk 10. Enkel de rijroute op het perceel zelf ondervindt een kleine aanpassing. Immers wordt er wat verharding verplaatst. De wijzigingen zorgen echter voor een logischere routing, wat de verkeerssituatie ter plaatse zal verbeteren. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de

Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen circa 4 kilometer ten noorden van het plangebied. Er dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op dit Natura 2000-gebied. Qua gebruik blijven de verkeersbewegingen en activiteiten onveranderd. Er kan zelfs worden gesteld dat de verkeersbewegingen korter worden. Uit de berekening van de realisatiefase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De verkeersbewegingen en mobiele werktuigen verband houdende met de realisatiefase zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisatiefase zijn dan ook uitgesloten.

4.5.3 Soortenbescherming

Het bestaande kantoorgebouw zal van het perceel worden verwijderd. Hiervoor zal echter separaat een sloopmelding worden ingediend, begeleid door een quick-scan soortenbescherming. Het nieuwe kantoorgebouw wordt gerealiseerd op gronden die geen ecologische waarden kennen. In dit kader is derhalve geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekende mate (NIBM)

Onderstaande tekst komt rechtstreeks uit de Handreiking fijn stof en veehouderijen, welke is opgesteld door Infomil in samenwerking met het ministerie van VROM, versie mei 2010. De inhoud is toegepast op de aan te vragen situatie.

Als sprake is van een beperkte toename van luchtverontreiniging die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie PM 10 in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 is de

definitie NIBM 3% van de grenswaarde, dat is $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Toetsing

Er is sprake van een NIBM-project en er treedt ten gevolge van de uitvoering van onderhavig project geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwegen blijven.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

4.7.2 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van een bestaand gebouw. De oppervlakte aan verharding waar infiltratie in de bodem niet mogelijk is, wordt hierbij vergroot met 5.180 m^2 en bestaat uit puingranulaat. Een watertoets dient derhalve te worden uitgevoerd.

Uit de watertoets blijkt dat de gangbare watertoetsprocedure moet worden doorlopen. Bij de samenvatting van de watertoets is een uitgangspuntennotitie gevoegd. Onderstaand worden deze uitgangspunten doorlopen.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buiten worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. In onderhavig plan wordt een natuurvriendelijke oever ingericht waarmee wordt ingespeeld op het klimaat. Tegelijkertijd wordt hiermee de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit vergroot.

Grondwater

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel. Initiatiefnemer neemt deze zorgplicht ook in acht.

Drooglegging

Drooglegging heeft betrekking op de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Binnen het plangebied wordt geen wateroverlast ervaren. Er hoeven derhalve geen peilen te worden verhoogd.

Infiltreren

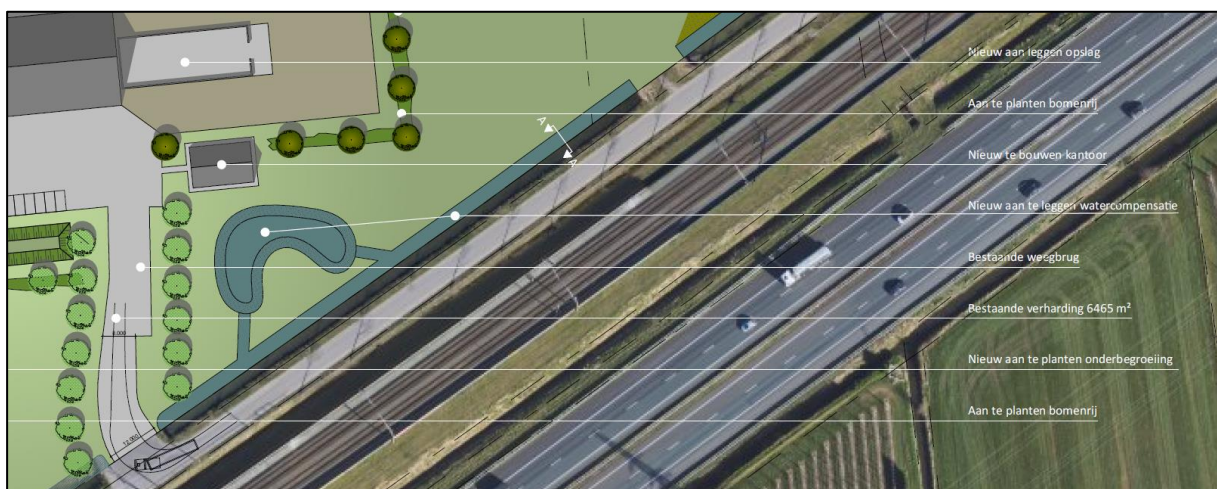
Het is wenselijk dat plannen grondwaterneutraal zijn. Dit kan door hemelwater te infiltreren en zo water vast te houden voor drogere perioden. Rondom het bedrijfserf zijn de gronden in gebruik als weide. Hier kan het water goed infiltreren en zo worden vastgehouden. Niet verontreinigd hemelwater wordt vertraagd geloosd op de nabij gelegen watergang. De opslagplaatsen van de tijdelijke producten worden voorzien van een vloestofdichte vloer zodat er geen sappen in de grond infiltreren. Hier worden daarnaast voornamelijk droge stoffen gelost.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. Er geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,3 meter.

Voor een toename van 5.180 m² aan verharding dient 225,84 m³ aan waterberging te worden gecompenseerd. Over een diepte van 0,3 meter betreft dit een oppervlakte van 752 m². Dit wordt verwerkt in een nieuwe waterberging (zie tekening)



Figuur 14: Uitsnede tekening met locatie waterberging. Toename bebouwd en/of verhard oppervlak van 5180 m². $(5180 \text{ m}^2 \times 436 \text{ m}^3)/10000 \text{ m}^2 = 225,84 \text{ m}^3$. $225,84/0,3 = 752 \text{ m}^2$ nieuw oppervlaktewater op zomerpeil niveau. De aan te leggen natuurvriendelijk oever is 188 m¹. $188 \times 4,0 \text{ m breed} = 752 \text{ m}^2$ excl. wadi.

Riolering

Het afvalwater afkomstig van het kantoor wordt geloosd op de riolering.

4.7.3 Conclusie

Uit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

4.8 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

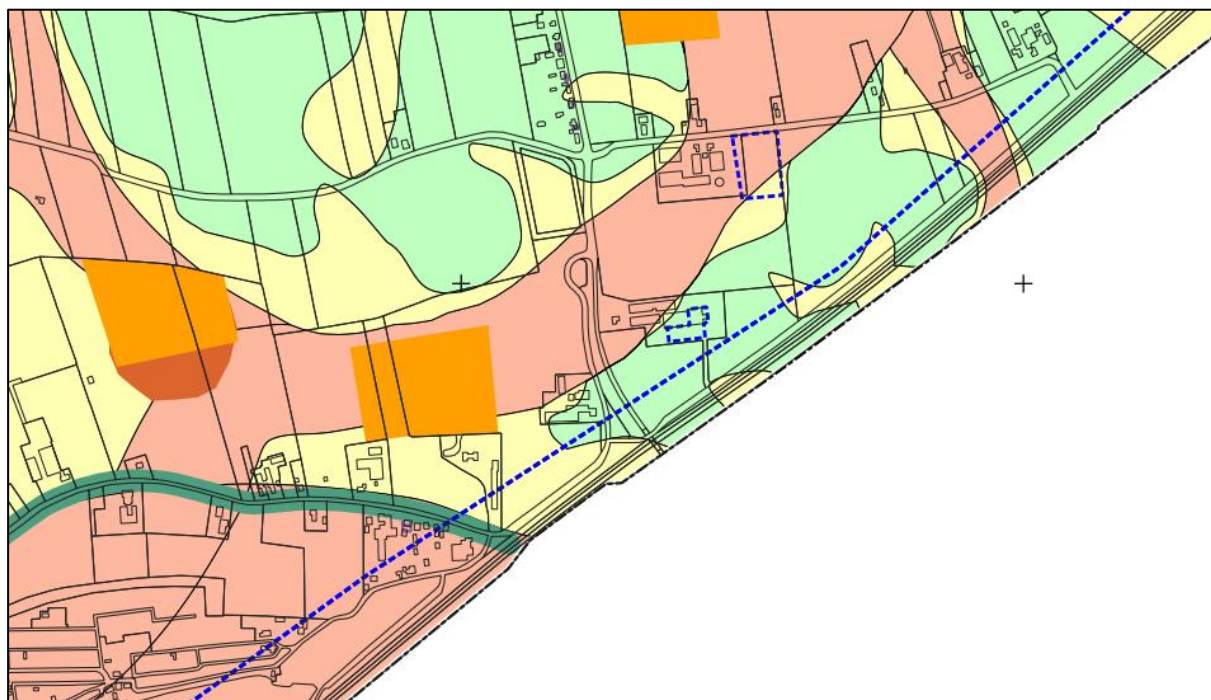
De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Op 20 juni 2023 is het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gemeente Buren 2023' gepubliceerd. Dit bestemmingsplan kan worden aangehouden als het gaat om de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente. Ter hoogte van het plangebied wordt aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2', 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' of 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5'. De gronden met deze aanduidingen zijn 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:

- a. Ter plaatse van de 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' een bouwwerk wordt gerealiseerd waarbij de bodemingreep niet dieper gaat dan 30 cm en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m²;
- b. Ter plaatse van de 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' een bouwwerk wordt gerealiseerd waarbij de bodemingreep niet dieper gaat dan 30 cm en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
- c. Ter plaatse van de 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5' een bouwwerk wordt gerealiseerd waarbij de bodemingreep niet dieper gaat dan 30 cm en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5.000 m².

Bij de realisatie van de sleufsilos gaan geen werkzaamheden gepaard die dieper gaan dan 30 cm. Het kantoorgebouw is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5', maar heeft een oppervlakte van minder dan 5.000 m², namelijk 150 m². Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.



archeologische waarden

- archeologisch rijksmonument
- Terrein op archeologische monumentenkaart
- vindplaats
- periode: divers
- oude woongrond
- periode: bronstijd
- oude woongrond
- periode: variërend tussen ijzertijd en late middeleeuwen
- woonheuvel
- periode: late middeleeuwen/nieuwe tijd
- historische kern/kasteelterrein/eendenkooi
- periode: (late) middeleeuwen/nieuwe tijd
- dijk
- periode: late middeleeuwen en nieuwe tijd
- erf met bebouwing en tuin (1832)
- periode: (late) middeleeuwen en nieuwe tijd
- water, (om)grachting
- watergerelateerde archeologische resten en afvaldumps

Limes (Romeinse tijd)

- zoekgebied Romeinse Limes
- zoekgebied Romeinse castella

afdekkende lagen

- dijkdoorbraakafzettingen:
- afdekkende laag aanwezig en lokale verstoring van het bodemprofiel

archeologische verwachting

bodemverstoringen/diepe afgravingen

- geen archeologische verwachting

archeologische verwachting binnendijs gebied

- gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- gebieden met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten
- gebieden met een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten
- gebieden met een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten
- en voor de dieper gelegen stroomgordels een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten
- water
- archeologische verwachting voor watergerelateerde archeologie
- opgevulde restgeul
- verwachting voor watergerelateerde archeologische resten

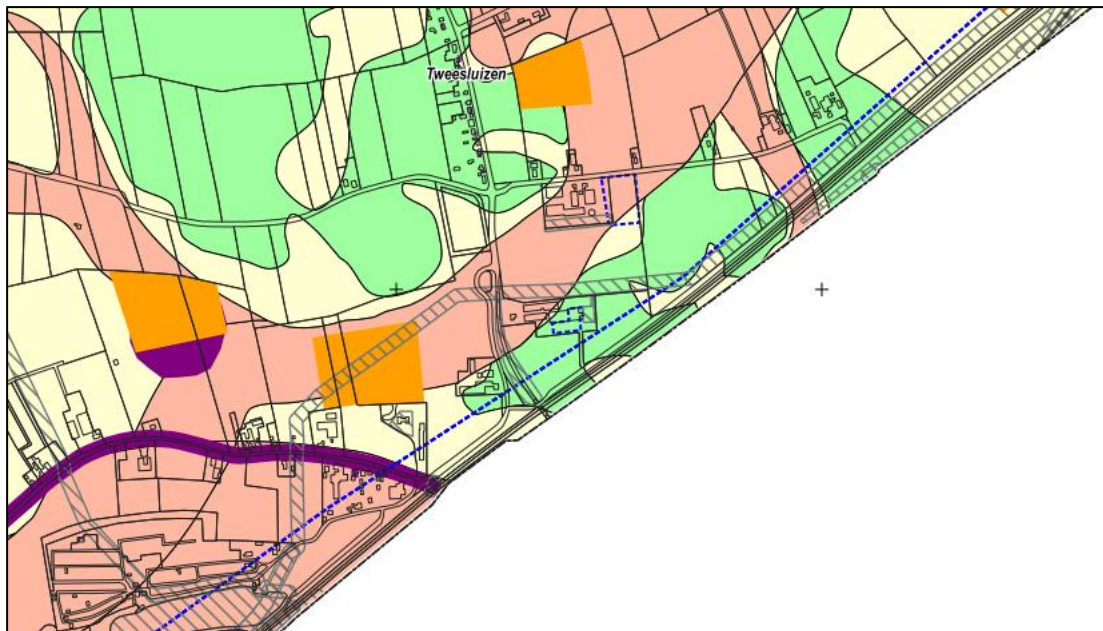
archeologische verwachting buitendijs gebied

- periode: vanaf Romeinse tijd
- periode: vanaf vroege middeleeuwen
- periode: vanaf late middeleeuwen
- periode: nieuwe tijd

overig

- topografie
- gemeentegrens

Figuur 15: Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Buren. Bron: Parapluplan Archeologie



Beleidscategorie

Archeologisch Waardevolle Gebieden

- AWG0 (Archeologisch rijksmonument)
- AWG1 (AMK-terreinen)
- AWG2 (vindplaatsen, oude woongronden, woonheuvels, historische dijken, dorpskernen, kasteelterreinen en eendenkooien)
- AWG3 ((om)grachtingen)

Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden

- AWW4 (zoekgebied Romeinse Limes en castella)
- AWW5 (hoge verwachtingszones; opgevoelde restgeulen; uiterwaard vanaf Romeinse tijd)
- AWW6 (middelmatige verwachtingszones; uiterwaard vanaf vroege en late middeleeuwen)
- AWW7 (lage verwachting met vanaf 1,5 m -mv een middelmatige verwachting)
- AWW8 (lage archeologische verwachting; uiterwaard vanaf nieuwe tijd)
- AWW9 (verwachting voor watergerelateerde archeologie)

Speciale aandachtsgebieden

- percelen met laanboomteelt (een of meerdere jaren in de periode tussen 2009 en 2022)
- uitgevoerd onderzoek
- ondiepe bodemverstoringen
- diepe bodemverstoringen

Overig

- topografie
- gemeentegrens

Beleed

Elke vorm van bodemingrepen zonder of in afwijking van de vergunning is op basis van de Erfgoedwet verboden

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 50 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 50 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan de bovenzijde van de waterbodem.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 200 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat. Er is hier sprake van twee verwachtingszones die elkaar afdekken. Voor het bovenste deel van de ondergrond (vanaf maaiveld tot een diepte van 1,5 m -mv) geldt een lage archeologische verwachting, terwijl voor de ondergrond dieper dan 1,5 m -mv een middelmatige verwachting geldt. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht bij:

- bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 1.000 m² en waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 1,5 m -mv of dieper.
- bodemingrepen groter dan 5.000 m² en waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv

Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper reikt dan 0,3 m -mv dient contact te worden opgenomen met de archeologisch adviseur van de gemeente. Deze archeologisch adviseur stelt vast of de uitvoering van archeologisch onderzoek nodig is of niet.

Streven naar behoud in huidige staat indien archeologische resten aanwezig zijn; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep in de waterbodem groter is dan 1.000 m².

Als vrijstellingsdiepte geldt 0,5 m -mv in plaats van 0,3 m -mv

Navraag bij archeologisch deskundige van de gemeente

Mogelijk aangepaste onderzoeksstrategie in overleg met archeologisch deskundige van de gemeente

Geen archeologisch onderzoek nodig

Figuur 16: Archeologische beleidskaart gemeente Buren. Bron: Parapluplan Archeologie

4.9 MER

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn en in onderdeel D de activiteiten waarvoor eerst een m.e.r.-beoordeling moet worden gedaan. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Bij de m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toetsing

in onderdeel D zijn de activiteiten benoemd waarvoor eerst een m.e.r.-beoordeling moet worden gedaan. Onderdeel D 11.2 heeft betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject. In dit kader dient te worden beoordeeld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens in beginsel 500 m². Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². In onderhavige situatie is er sprake van de oprichting van een kantoorgebouw met een oppervlakte van 150 m², waarbij er praktisch gezien sprake is van een verplaatsing. Daarnaast blijft de oppervlakte aan verharding (terrein) onveranderd. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Onderdeel D 11.3 heeft betrekking op industrieterreinen. Onder industrieterrein worden terreinen verstaan die bedoeld zijn voor de vestiging van industriële bedrijven. Hierbij worden niet alleen terreinen voor vestiging de grote, zware industrie worden bedoeld. Ook terreinen voor de vestiging van kleinere bedrijven waarbinnen industriële activiteiten plaatsvinden, vallen hier onder. Onderhavig bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is wat betreft de milieuactiviteiten qua aard en omvang niet MER-plichtig. Daarnaast is er praktisch gezien sprake van een verplaatsing van een kantoorgebouw.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt circa 4 km. Onderhavig project heeft geen negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Dat betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit project verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een MER-plicht.

5 Juridische beschrijving

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, zal een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts zal separaat een overeenkomst afgesloten worden inzake het verhaal van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

Bijlagen:

1. Bouwplan kantoor
2. Landschappelijke inpassing
3. AERIUS-berekening aanlegfase