

GEMEENTE BUREN

**Ruimtelijke onderbouwing
Hendriklaan 15 – 16, Beusichem**

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HAALBAARHEID	6
2.1	Toetsing beleidskader	6
2.2	Milieu- en omgevingsaspecten	7
2.3	Uitvoerbaarheid.....	9

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de planologische functiewijziging van twee naburige tuinpercelen aan de Hendriklaan 15 en 16 in Beusichem mogelijk te maken.



Uitsnede situering planlocatie (ster markering)

Betreffende gronden maken onderdeel uit van de particuliere tuinen van de oostelijk aangrenzende woonpercelen, maar zijn nog voorzien van de bestemming 'Tuin – Gaarde'. Voor deze gronden gelden slechts beperkte gebruiksmogelijkheden.

De initiatiefnemers wensen de gronden, die reeds in hun eigendom is, tevens te voorzien van een woonbestemming, zodat de gronden eveneens als een volwaardige particuliere tuin kunnen worden benut.

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om te voorzien in functiewijziging van de gronden naar een woonbestemming. De gemeente Buren wil deze ontwikkeling opnemen in de derde herziening van het bestemmingsplan Kernen Buren.

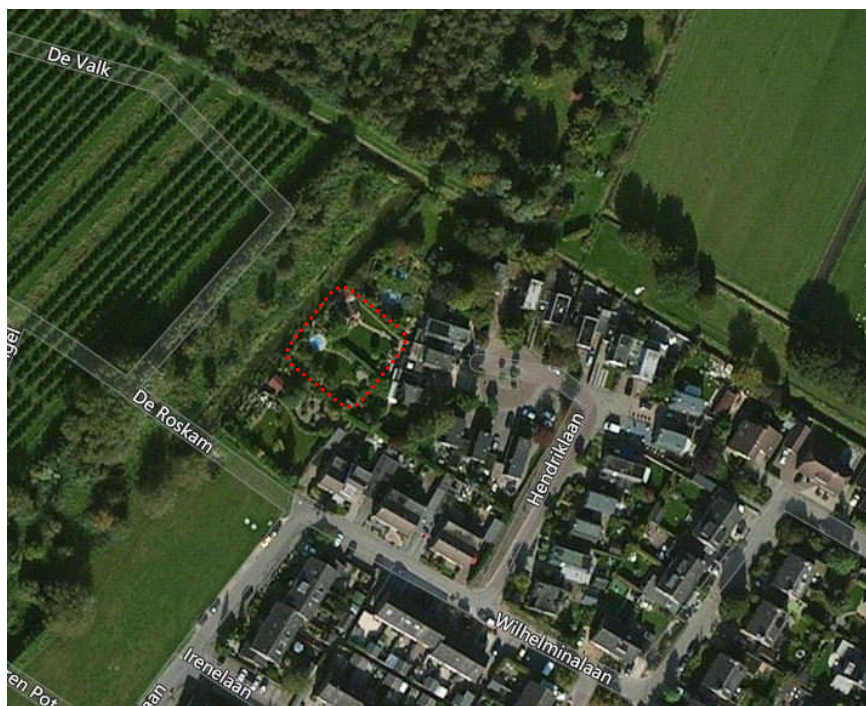
Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze planologische wijziging en als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Kernen Buren derde herziening van de gemeente, waarin het voornemen samen met andere voornemens planologisch nader wordt geborgd.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in het noordwesten van de kern Beusichem van de gemeente Buren ten zuiden van de Lek. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie D nummers 975 en 976 en heeft een omvang van 320 m² respectievelijk 374 m².

De percelen zijn als tuin ingericht en zijn als zodanig ook reeds in gebruik, behorend bij de oostelijk aangrenzende burgerwoningen Hendriklaan 15 en 16.

De planlocatie grenst aan de oostzijde aan de bestaande burgerwoningen Hendriklaan 15 en 16 en aan de zuidzijde aan de bestaande burgerwoning van de Bernhardlaan 2. Aan de noordzijde bevinden zich tuinen van andere burgerwoningen (Hendriklaan 14 en 13). De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door een B-watergang en ten westen hiervan een nieuwe woonwijk in aanbouw (Hooghendijck).



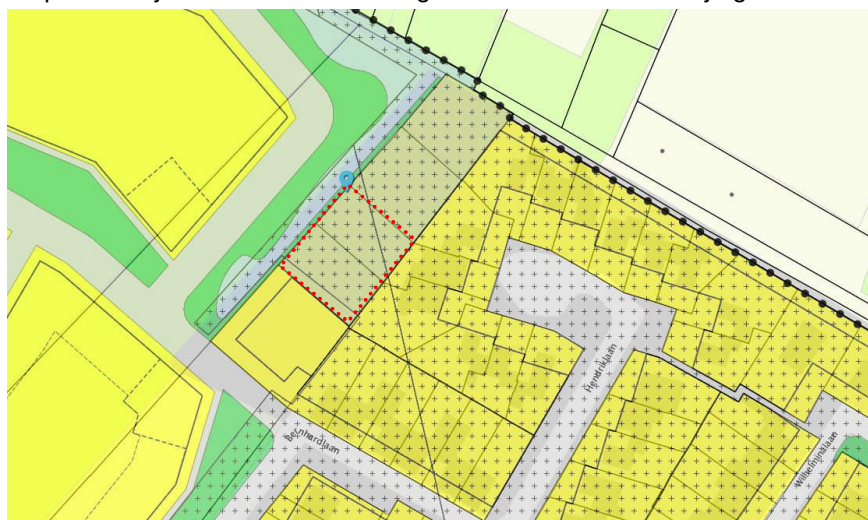
Uitsnede luchtfoto met de planlocatie rood gemarkeerd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Kernen Buren". Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de raad van de gemeente Buren vastgesteld.

In het bestemmingsplan hebben de planlocaties de bestemming 'Tuin – Gaarde'. Betreffende gronden zijn bestemd voor tuin. Ter plaatse is

uitsluitend oprichting van verblijven voor huisdieren (max. 12 m²) toegestaan alsmede oprichting van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe omvang ten dienste van de bestemming, tot max. 2 meter hoogte. Daarnaast zijn de locaties ten behoeve van de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 5' in het noordoostelijk gedeelte.



Uitsnede geldend bestemmingsplan ('Kernen Buren'), met de planlocatie rood gemarkeerd

Uitbreiding van de woonbestemmingsvlakken is niet mogelijk conform dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt vervolgens ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan het relevante beleidskader (paragraaf 2.1) alsmede de relevante milieu- en omgevingsaspecten (paragraaf 2.2) en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid (paragraaf 2.3).

2 HAALBAARHEID

2.1 Toetsing beleidskader

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de planologische functiewijziging van een tweetal bestaande tuinen.

De planlocatie is blijkens de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied en maakt ook geen onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland' of de Romeinse Limes.

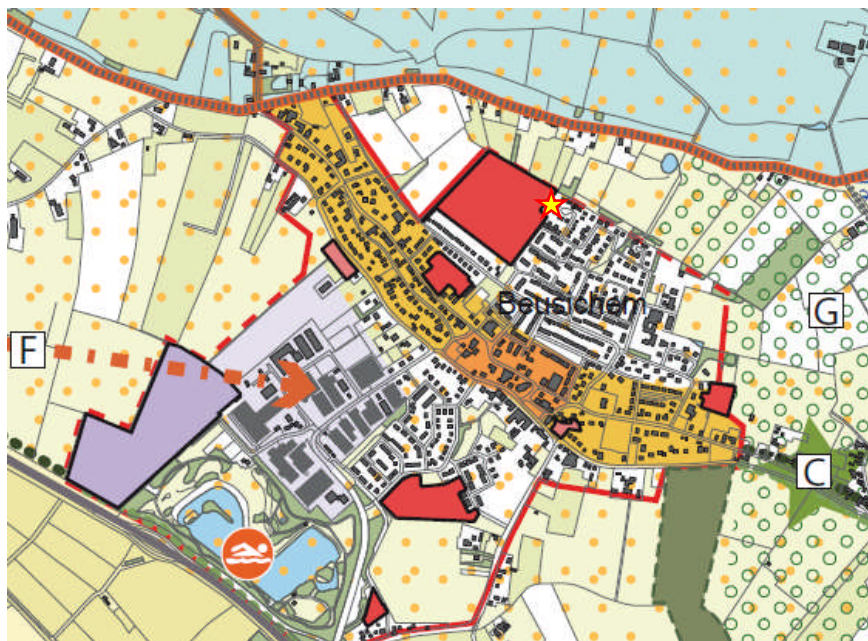


Uitsnede Omgevingsvisie kaart 7: Natuur, planlocatie rood gemarkeerd.

De planlocatie is tevens niet gelegen binnen een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd en niet toegestaan.

De planologische functiewijziging leidt niet tot aantasting van het ruimtelijk beeld van het gebied. De gronden zijn immers nu reeds ingericht als tuin en worden ook als zodanig gebruikt. Met de planologische functiewijziging vinden geen bodemingrepen plaats, die tot aantasting van omgevingswaarden zouden kunnen leiden.

De planlocatie is gelegen binnen de kern Beusichem, maar maakt geen onderdeel uit van de historische kern. De locatie is conform de gemeentelijke structuurvisie gelegen binnen de 'zogeneten' harde contour. Ter bescherming van het omliggende waardevolle landschap dienen buiten deze contour geen stedelijke uitbreidingen cq. ontwikkelingen plaats te vinden.



Uitsnede gemeentelijke structuurvisie met situering planlocatie (stermarkering)

Gelet op bovenstaande wordt het initiatief passend geacht binnen het geldende beleidskader.

2.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In de omgeving van het plangebied doen zich geen bijzondere milieuhygiënische knelpunten voor. De voorgenomen planologische functiewijziging leidt niet tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat nader op enkele relevante omgevingsaspecten in.

2.2.1 Archeologie

Voor het plangebied geldt blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van bestaand gebruik. Met de functiewijziging worden geen grootschalige bodemingrepen (> 1.000 m²) voorzien, derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden bij eventueel toekomstige bodemingrepen wordt op de verbeelding de geldende archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen.

2.2.2 Bodem

Onderhavig initiatief heeft uitsluitend betrekking op de planologische functiewijziging van gronden, die reeds ingericht en in gebruik zijn als particuliere tuin. Hier hebben de laatste jaren geen verdere bodemingrepen plaatsgevonden. Nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

2.2.3 Waterhuishouding

Het voornemen leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot een verhardingstoename of tot wijzigingen in de waterhuishouding.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich een B-watergang. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang wordt een strook van 2,5 meter uit de achterste perceelsgrens van de planlocatie bestemd tot 'Groen', waarbinnen niet gebouwd mag worden.

2.2.4 Natuurwaarden

De planlocatie is niet gelegen in of in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten.

De locatie maakt tevens geen onderdeel uit van het provinciale Gelderse natuurnetwerk (EHS) respectievelijk de provinciale Groene ontwikkelingszone, zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot de EHS behoort ligt ongeveer 800 meter ten noordoosten van het plangebied, in de uiterwaarden van de Lek.

Voorgenomen plannen zullen gezien de kleinschalige aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden geen effect hebben op Natura2000-gebieden of de EHS. Het voornemen is niet van invloed op de natuurgebieden. Er behoeft er in dit kader geen nadere afweging plaats te vinden.

De planlocatie is momenteel reeds in eigendom en in gebruik als particuliere tuin. Gelet op de inrichting, omvang en situering van de planlocatie zijn geen beschermde soorten ter plaatse te verwachten. Het voornemen betreft slechts een planologische functiewijziging, waarbij geen feitelijke ingrepen behoeven plaats te vinden. Er zijn vanuit de Flora- en faunawet dan ook geen belemmeringen te verwachten.

2.2.5 Overige omgevingsaspecten

Gelet op de aard, omvang en situering van de ontwikkeling wordt een nadere toetsing aan overige omgevingsaspecten niet noodzakelijk geacht.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een planologische functiewijziging van twee tuinpercelen, conform de eigendomsituatie en het bestaande gebruik, waarmee de gronden als een volwaardige particuliere tuin gebruikt en benut kunnen worden.

De functiewijziging leidt niet tot aantasting van het ruimtelijk beeld van het gebied. Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische objecten of structuren. Daarnaast worden geen bodemingrepen voorgestaan, die mogelijk effect kunnen hebben op omgevingswaarden. Tenslotte leidt het voornemen niet tot een toename aan verkeersbewegingen

Bovendien voorziet het voornemen niet in het toevoegen van een milieugevoelig object danwel nieuwe geluids- en geurgevoelige functie. Het voornemen leidt dan ook niet tot nadelige milieutechnische effecten voor de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend bestaande burgerwoningen. In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen functies, met een milieubelastend effect op de omgeving of functies die belemmeringen kunnen ondervinden van het voornemen.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Daarnaast voorziet het voornemen niet in extra activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Gelet op bovenstaande zijn er met betrekking tot de omgevingsaspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen planologische functiewijziging.

2.3 Uitvoerbaarheid

2.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Buren.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade

wordt afgewend op de initiatiefnemer. 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.

2.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Buren vooroverleg met belanghebbenden in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Kernen Buren, derde herziening, waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.