VERENIGINGSGEBOUW INGEN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

de kragt van vertrouwen

gemeente Buren

kragten

GEMEENTE BUREN

Verenigingsgebouw Ingen

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer:	BUR005/MVB
Rapportnummer:	BUR005-OMG05
Status:	Vastgesteld
Datum:	7 april 2015

Opsteller:	De heer R. Peeten
Verificatie:	De heer T. Koerselman
Validatie:	De heer R. Peeten

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 1
1.1 Aanleiding ... 1
1.2 Ligging plangebied ... 1
1.3 Aanpak ... 1
1.4 Vigerend bestemmingsplan ... 1
1.5 Leeswijzer ... 2
2 Beschrijving plangebied ... 3
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur ... 3
2.2 Planbeschrijving ... 5
3 Beleidskader ... 9
3.1 Rijksbeleid ... 9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ... 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 9
3.2 Provinciaal beleid ... 10
3.2.1 Structuurvisie Gelderland ... 10
3.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland ... 11
3.2.3 Omgevingsvisie Gelderland (ontwerp) ... 11
3.3 Gemeentelijk beleid ... 12
3.3.1 Structuurvisie Buren2009 -2019 ... 12
4 Milieu- en omgevingsaspecten ... 13
4.1 Bodem ... 13
4.2 Geluid ... 13
4.3 Milieuzonering ... 14
4.4 Luchtkwaliteit ... 15
4.5 Externe veiligheid ... 15
4.6 Archeologie ... 15
4.7 Kabels en leidingen ... 16
4.8 Water ... 16
4.9 Flora en fauna ... 17
4.9.1 Effecten op beschermde soorten ... 17
4.9.2 Effecten op beschermde gebieden ... 18
4.10 Verkeer ... 18
4.11 Molenbiotoop ... 19
5 Uitvoerbaarheid ... 21
5.1 Economische uitvoerbaarheid ... 21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 21
5.2.1 Vooroverleg ... 21
5.2.2 Zienswijzen ... 21

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Kragten, d.d. 13 december 2013

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna, 18 december 2013, Kragten

Bijlage 3 Vleermuisonderzoek, 4 september 2014, Kragten

Bijlage 4 Watertoets, Kragten, 18 december 2013

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek, Windmill, 5 september 2014

Bijlage 6 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, SOB, februari 2014

Bijlage 7 Archeologisch advies van de omgevingsdienst

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied; Bron google maps. 1
Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Buren'. 2
Afbeelding 3: ligging plangebied (bron: Gemeente Buren) 3
Afbeelding 4: Foto jeugdgebouw 4
Afbeelding 5: Foto huidige situatie 4
Afbeelding 6: situering nieuw gebouw ten opzichte van bestaand gebouw. Met rood is begrenzing plangebied weergegeven. 5
Afbeelding 7: Voorgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013) 6
Afbeelding 8: Achtergevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013). 6
Afbeelding 9: Linker zijgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013). 6
Afbeelding 10: Rechter zijgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013). 7
Afbeelding 11: Dwarsdoorsnede 1 (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013). 7
Afbeelding 12: Dwarsdoorsnede 2 (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013). 7
Afbeelding 13: Uitsnede plankaart Structuurvisie Gelderland 10
Afbeelding 14: Uitsnede RVG geconsolideerd 11
Afbeelding 15: Uitsnede structuurvisie (kern Ingen) 12
Afbeelding 16: Ligging plan (rode cirkel) ten opzichte van de molen (zwarte stip). Bomen zijn met gele en rode stippen weergegeven. 20

1 Inleiding

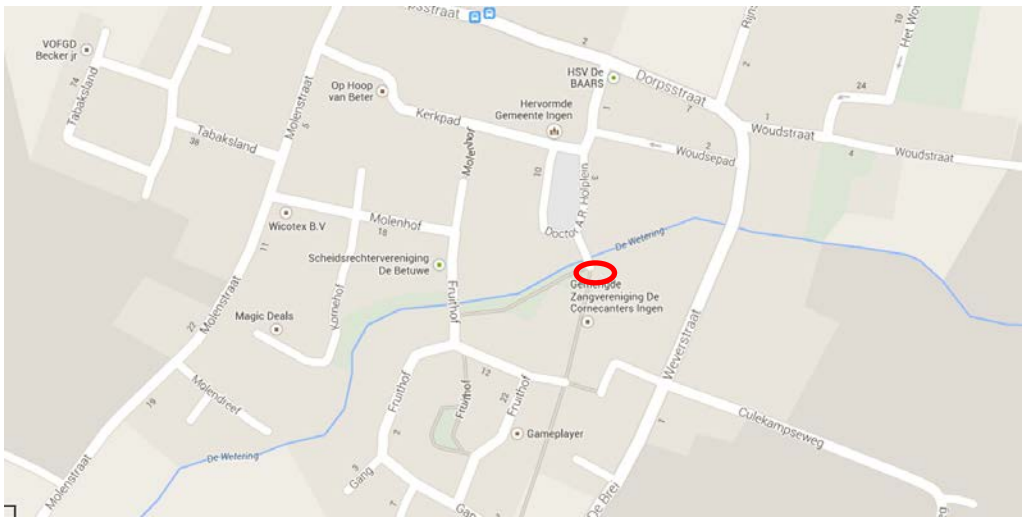
1.1 Aanleiding

De gemeente Buren hecht grote waarde aan sociale cohesie. Daarom zet zij zich in voor goed functionerende Multifunctionele Accommodaties (MFA). Eén van die MFA's moet in het dorp Ingen komen. Ingen heeft al een verenigingsgebouw, maar dit is verouderd en voldoet niet meer aan de laatste eisen en standaarden. Daarom heeft de gemeente Buren de handen ineen geslagen met de Hervormde Gemeente Ingen (HGI) en de diverse verenigingen die Ingen rijk is. HGI bezit een jeugdgebouw (aan het Doctor A.R. Holplein) dat ook verouderd is. De partijen zetten zich samen in om een gebouw te realiseren waarvan zowel de kerk als de verenigingen gebruik kunnen maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern Ingen aan het Doctor A.R. Holplein 13 en 15, zie afbeelding 1.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied; Bron google maps.



1.3 Aanpak

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. De hoogte van het nieuwe gebouw is hoger dan toegestaan volgens de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt op grond van artikel 2.12, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft binnen het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Buren' de bestemming 'Maatschappelijk', 'Groen, 'Verkeer', 'Wonen' en bevat een wijzigingsbevoegdheid om de geplande functie toe te staan. De geplande hoogte overschrijdt echter de maatvoering zoals deze is opgenomen in de wijzigingsregels en de vrijwaringszone molenbiotoop. Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is nog niet onherroepelijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ingen' is deze wijzigingsbevoegdheid ook opgenomen.
Onderstaand zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

a. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemmingen ‘Groen’, ‘Wonen’ en de maatvoering van de wijzigingsbevoegdheid en de vrijwaringszone molenbiotoop. Hierdoor wordt een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
De ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven in het voorliggende document.

1.5 Leeswijzer

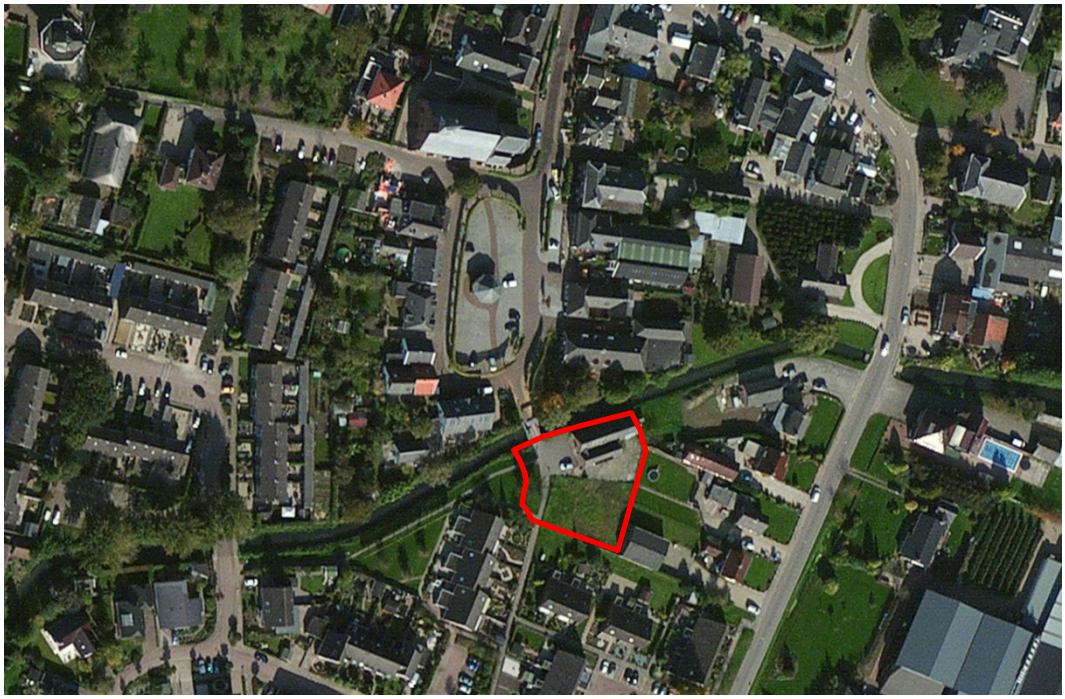
Volgend op deze inleiding is in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 staat vervolgens de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een uiteenzetting van het voor deze ontwikkeling betreffende relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 staat de impact op gebied van milieu, gevolgd door de impact op overige ruimtelijke aspecten in hoofdstuk 6. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project weergegeven.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie bevat het plangebied een verouderd jeugdgebouw met ten noorden van het plangebied waterloop De Wetering. Tussen de waterloop en het jeugdgebouw ligt een hele smalle strook met groen. Het zuidelijk deel van het plangebied bevat een grasveld. Tot enkele jaren geleden bevond zich op het grasveld nog een gebouw, naast het jeugdgebouw. Ten westen van het huidige jeugdgebouw bevindt zich nog een grasveldje, dat onderdeel uit maakt van het openbaar gebied. Het plangebied ligt volledig binnen de bebouwde kom van Ingen. Op de luchtfoto is de ligging van het jeugdgebouw binnen het plangebied weergegeven. Een indruk van de huidige situatie is weergegeven in afbeelding 4 en 5.

Afbeelding 3: ligging plangebied (bron: Gemeente Buren)



Afbeelding 4: Foto jeugdgebouw

Afbeelding 5: Foto huidige situatie

2.2 Planbeschrijving

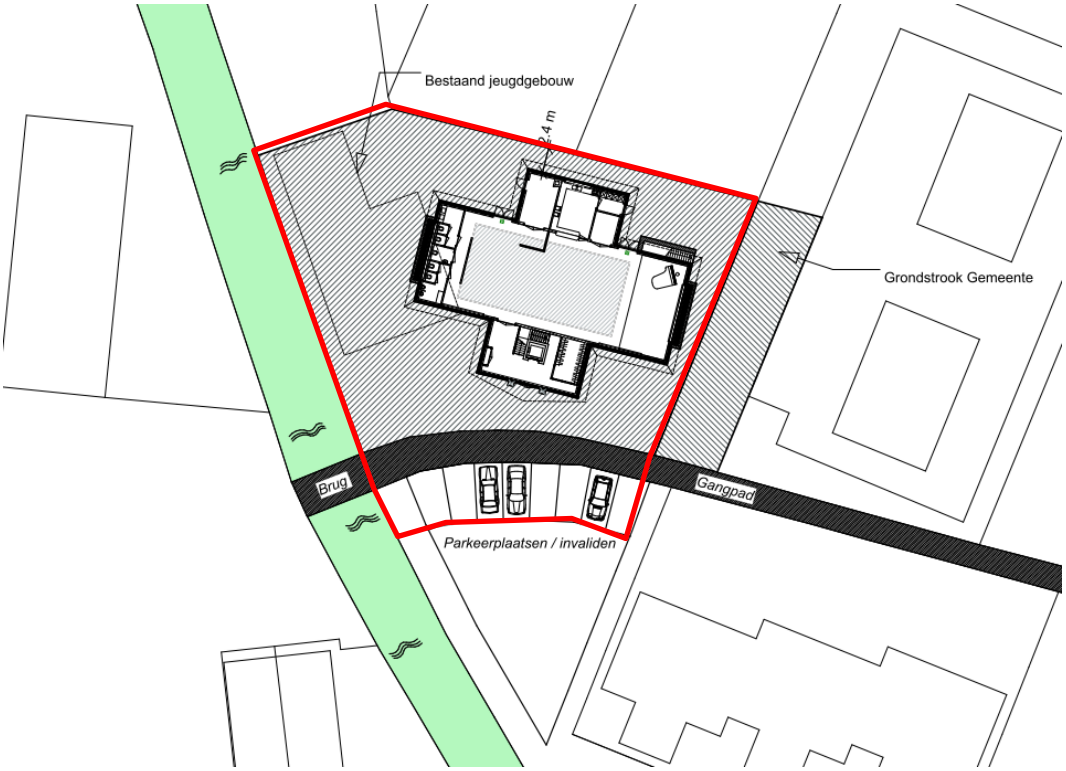
Het verenigingsbouw van Ingen is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van de gebruikers. Aangezien zo'n verenigingsgebouw van groot belang is voor het in stand houden van de sociale cohesie wordt er een nieuw verenigingsgebouw gebouwd op het perceel van het jeugdgebouw. Het bestaande gebouw zal te zijner tijd worden gesloopt.

Het nieuw op te richten gebouw wordt zodanig gemaakt dat hier diverse verenigingen en de kerk hun activiteiten kunnen beoefenen. Het gebouw staat open voor iedereen. Te denken valt aan onder andere het houden van repetities, concerten, bingo's, optredens, binnenevenementen, gymmen en vergaderingen.

Om dit mogelijk te maken bevat het gebouw:
- Een centrale entree met garderobes.
- Een grote zaal, die middels een schuifwand kleiner gemaakt kan worden.
- Een podium.
- Een koffiezithoek.
- Een opbaarplaats.
- Een keuken.
- Magazijn en bergingsruimten.
- Een zolder.

Het gebouw zal een nokhoogte krijgen van maximaal 10,5 meter.
Zoals in onderstaande afbeeldingen is te zien, zal het gebouw een schuine dakconstructie krijgen. Het entree van het gebouw zal een open uitstraling krijgen door het gebruik van veel glas in de voorgevel. Hierdoor krijgt het gebouw een uitnodigende uitstraling.
In de bijlage zijn alle tekeningen van het gebouw weergegeven.

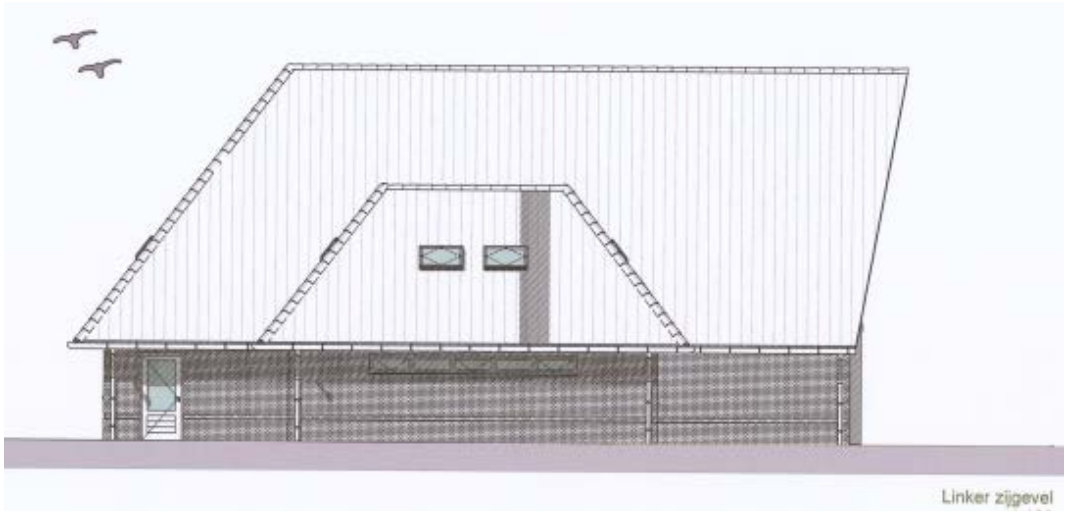
Afbeelding 6: situering nieuw gebouw ten opzichte van bestaand gebouw. Met rood is begrenzing plangebied weergegeven.



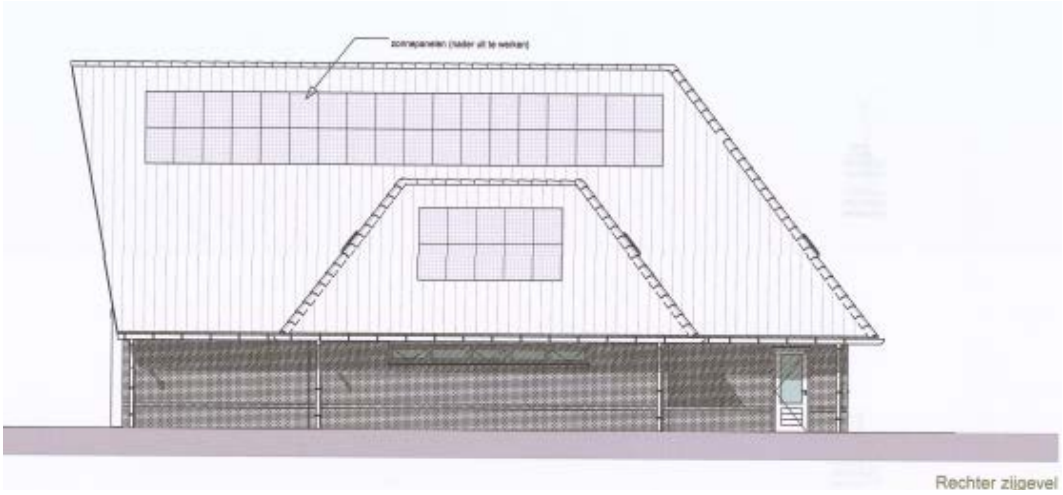
Afbeelding 7: Voorgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013)

Afbeelding 8: Achtergevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013).

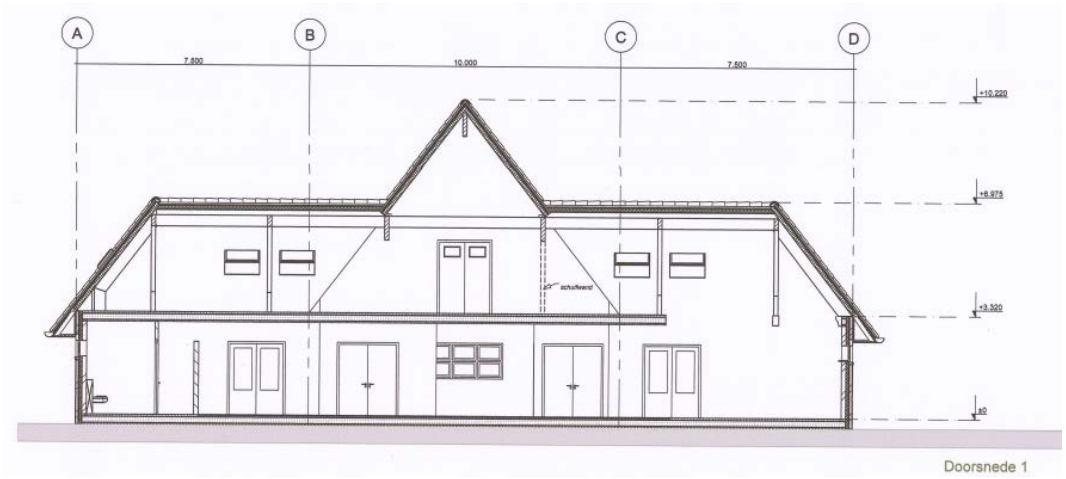
Afbeelding 9: Linker zijgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013).



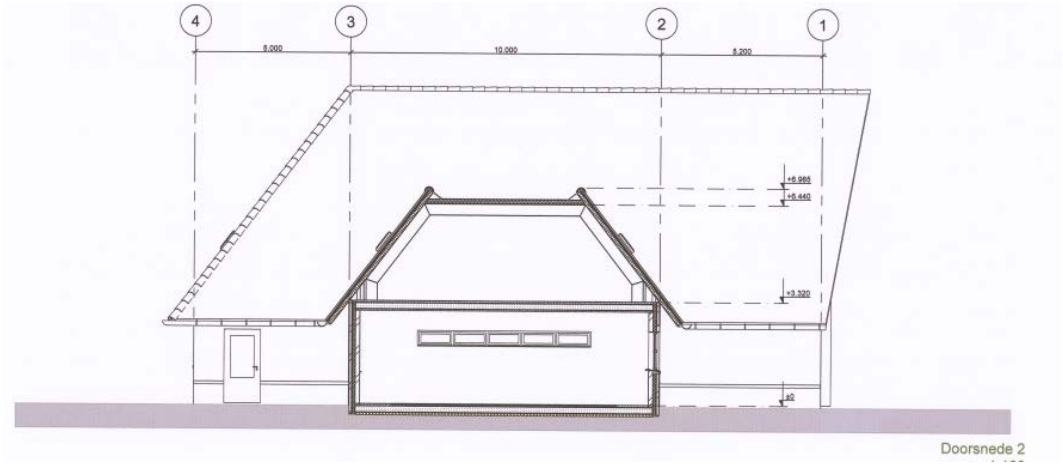
Afbeelding 10: Rechter zijgevel (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013).



Afbeelding 11: Dwarsdoorsnede 1 (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013).



Afbeelding 12: Dwarsdoorsnede 2 (Bron: Buro van Blijderveen d.d.12-09-2013).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In Artikel 3.1.6 van de Bro is de werking van de ladder uitgelegd:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggende ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame ontwikkeling, omdat de nieuwe ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ligt en om een herstructurering gaat. Hierdoor wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte.

Conclusie
Voorliggend plan past binnen de doelstellingen van de SVIR in het kader van de leefbare omgeving. De realisatie van het verenigingsgebouw draagt bij aan de leefbaarheid binnen de kern Ingen. Door het verenigingsgebouw op een herstructureringslocatie te ontwikkelen wordt voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij

of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte dat in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.
Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:
1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote Rivieren.
5. Waddenzee en Waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
8. Elektriciteitsvoorziening.
9. Ecologische hoofdstructuur.
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
11. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
12. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en daarom zijn er geen belemmering en voor de realisatie van het plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Gelderland*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland staat beschreven in de algemene structuurvisie ruimtelijke ordening, voorheen was dit het Streekplan Gelderland 2005. Op 1 juli 2008, is de term 'Streekplan' vervangen door de term 'Structuurvisie'. De inhoud van het beleid is hetzelfde gebleven. De Structuurvisie kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. De vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied.
Het plan ligt in het op de plankaart aangeven overig bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkelingen dienen hier plaats te vinden. Herontwikkeling van locaties zoals deze sluiten aan binnen het beleid.

Afbeelding 13: Uitsnede plankaart Structuurvisie Gelderland

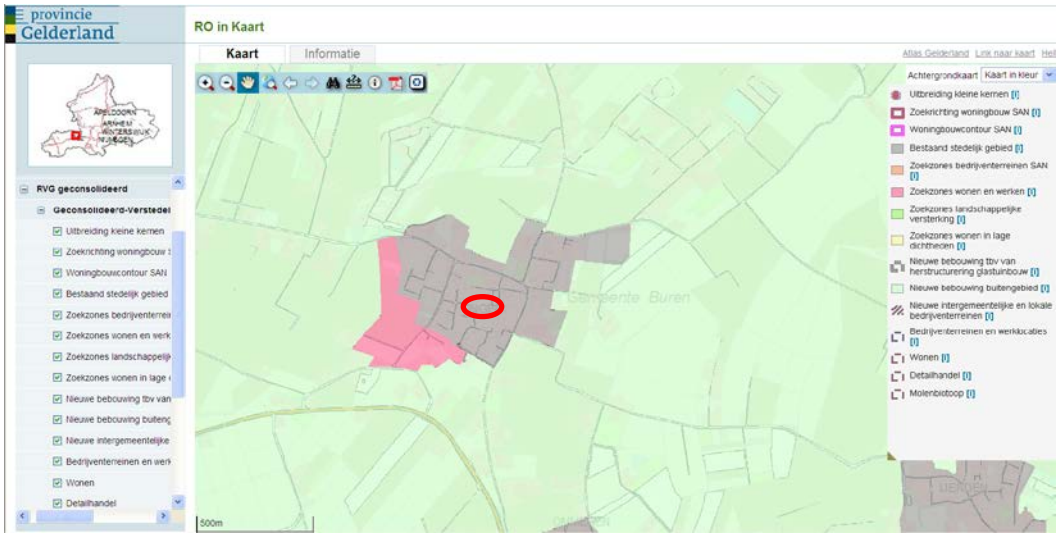
Conclusie
Voorliggend plan past binnen de doelstellingen van de provincie.

3.2.2 *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een RVG is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen.
Provinciale Staten stelden in december 2010 de RVG vast. Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening.
Deze herzieningen zijn verwerkt in de huidige 'geconsolideerde versie'; dit is de oorspronkelijke RVG met de goedgekeurde wijzigingen uit de eerste herziening daarin opgenomen

De geconsolideerde RVG bevat regels over:
- Verstedelijking.
- Wonen.
- Bedrijventerreinen.
- Detailhandel.
- Recreatiewoningen en -parken.
- Glastuinbouw.
- Waterwingebied.
- Grondwaterbeschermingsgebied.
- Oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Waardevol open gebied.
- Nationaal landschap.
- Molenbiotopen.

Afbeelding 14: Uitsnede RVG geconsolideerd



Het plan ligt in een gebied dat op de kaart verstedelijking is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is verstedelijking mogelijk. Het gebied is binnen de Ruimtelijke Verordening Gelderland niet aangeduid als molenbiotoop.

Conclusie
Het plan past binnen de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2.3 *Omgevingsvisie Gelderland*

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van huidige strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit. Dit plan sluit ook aan bij de hoofddoelen van deze visie. De provincie geeft namelijk hierin weer dat de transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen essentieel is.

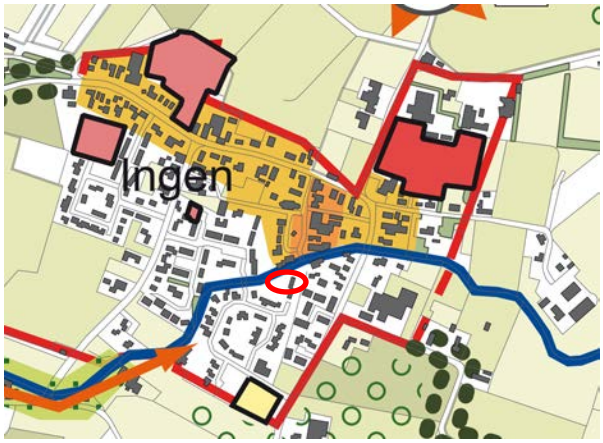
Conclusie
Het plan past binnen de omgevingsvisie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren2009 -2019

Op 27 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Buren de 'structuurvisie Buren 2009-2019' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente beschreven. Nieuwe plannen moeten getoetst worden aan dit plan. De structuurvisie geeft het beleid op hoofdlijnen weer. Dat wil zeggen dat de structuurvisie niet alles gedetailleerd vastlegt.

Afbeelding 15: Uitsnede structuurvisie (kern Ingen)



Het plangebied ligt tegen het centrum aan in bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk mits het karakter en schaal van het landelijk dorp niet wordt aangetast. Het plan is derhalve voorgelegd aan de commissie welstand en positief geadviseerd.
De realisatie van een verenigingsgebouw draagt bij aan de leefbaarheid. Leefbaarheid van de kernen is van groot belang en is een beleidsuitgangspunt van de gemeente Buren.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de gemeente.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Ten behoeve van de (toekomstige) bestemming van gronden dient inzichtelijk te zijn of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
Ten behoeve van de uitvoering van de grondwerkzaamheden is in 2013 door Kragten vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. De bodem van het plangebied is vervolgens verkennend onderzocht conform NEN 5740 volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV).
Voor de volledige rapportage van deze onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd.

De textuur van de grond tot een diepte van 1,4 à 2 m -mv bestaat uit leem. De textuur van de diepere grond bestaat uit klei. De grond bevat tot een diepte van 1 à 2 m -mv zwakke bijmengingen met baksteen- en betonpuin. Asbestverdachte materialen zijn in of op de grond niet aangetroffen. De grond met puin (verdachte laag) is chemisch niet of slechts zeer licht verontreinigd met PAK's, koper en/of lood. De lichte verontreinigingen kunnen verklaard worden door de bijmengingen met puin en het lange historische bodemgebruik van de locatie. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende analyses (uitsplitsing mengmonsters) of voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.
Zintuiglijk zijn aan het grondwater geen bijzondere (passieve) waarnemingen gedaan. Het grondwater is chemisch licht verontreinigd met barium en naftaleen. De mate van verontreiniging geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Conclusie
Op basis van het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2 Geluid

In 2014 is door Windmill Milieu en Management een onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het nieuwe verenigingsgebouw te Ingen. Voor de volledige rapportage van het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.
Het verenigingsgebouw wordt gebruikt voor vergaderingen van verschillende verenigingen en als repetitieruimte voor fanfares, muziekverenigingen en koren. Er zullen geen grote feesten (zoals bruiloften) tot in de nachturen worden gehouden. De geluiduitstraling van het verenigingsgebouw wordt hierdoor bepaald door de activiteiten in het gebouw waarbij met name muziekgeluid ten gehore wordt gebracht. Het aandeel verkeerslawaai is als gevolg van de ontwikkeling verwaarloosbaar hier, omdat de meeste auto's op het Dr. AR. Holplein of verder zullen parkeren en omdat het gebied in een 30 km zone is gelegen.

Doel van het onderzoek is inzicht te geven in de geluidsbelasting ter plaatse van de dichtst bij het verenigingsgebouw gelegen woningen ten gevolge van de verenigingsactiviteiten die binnen het verenigingsgebouw gaan plaatsvinden. Om dit te kunnen bepalen is een rekenmodel opgesteld dat voldoet aan geldende richtlijnen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai uit 1999. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden conform het gestelde in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn onder meer de geluideisen opgenomen waaraan het verenigingsgebouw moet voldoen.
Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient tevens te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is na de ingebruikname van het

verenigingsgebouw. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): “Bedrijven en milieuzonering”.

In het onderzoek wordt naar twee aspecten gekeken:
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, dit betekent het gemiddelde geproduceerde geluid gemeten over een langere periode op de gevels van omliggende woningen;
- Maximaal geluidniveau, dit is het maximaal toegestane geluidsniveau in die periode op de gevel van omliggende woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat het te beoordelen langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 48 dB(A) in de dag- en 50 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet niet aan de richtwaarde van 45 dB(A) (etmaalwaarde) conform stap 2 van de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering”. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet (in de avondperiode) ook niet aan de standaard normen van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zou zonder maatregelen een versterkt muziekgeluidniveau van 90 dB(A) (binnenniveau) mogelijk zijn, zonder dat een overschrijding van de norm optreedt. Aangezien het geluidniveau in de zalen tijdens uitvoeringen en repetities 95 dB(A) bedraagt, dienen maatregelen getroffen te worden.

Het maximale geluidniveau bedraagt ten hoogste 62dB(A) in de dag- en avondperiode. Dit wordt in hoofdzaak bepaald door het parkeren van personen auto’s (dichtslaan van portieren) binnen het plan. In alle perioden wordt voldaan aan de standaard normen van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Maatregelen
De geluidimmissie wordt in hoofdzaak bepaald door de geluiduitstraling van het verenigingsgebouw. Om de geluidimmissie te verlagen, zonder het binnenniveau te verlagen, dient de geluidisolatie van de voor de geluiduitstraling relevante geveldelen te worden verbeterd. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat het schuine dak op de eerste verdieping de meest relevante geluidbron is. De isolatiewaarde dient minimaal 47 dB(A) te bedragen. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het toepassen van gasbetonelementen met pannen (vergelijkbaar met GGG’97 code DA44).

Indirecte hinder
Ten gevolge van het verkeer van en naar het plan (verkeersaantrekkende werking) ondervinden de woningen gelegen aan de toegangsweg een geluidbelasting (indirecte hinder). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering; 2009” een richtwaarde van 50 dB(A) opgenomen met betrekking tot de indirecte hinder. In onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting 35 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de geadviseerde richtwaarde uit de VNG-publicatie.

Conclusie
Doordat er aanvullende isolatiemaatregelen aan de initiatiefnemer van het gebouw worden geëist vormt akoestiek geen belemmering voor de omgeving.

4.3 Milieuzonering

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende en gevoelige functies voorgestaan. Daarbij moet gedacht worden aan het scheiden van zwaardere bedrijvigheid en woningen. De zwaarte van milieubelasting is onderverdeeld in milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.
Voor een verenigingsgebouw vormt geluid de meest kritieke afstand. In paragraaf 4.2 zijn daarom de resultaten van het akoestisch onderzoek. Een verenigingsgebouw is zelf geen gevoelige functie en vormt derhalve geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Conclusie
Milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijke procedure is het bevoegd gezag verplicht de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de milieukwaliteitseisen, waaronder luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling moet duidelijk maken of de ontwikkeling in overeenstemming is met Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (bNIBM) en de ministeriële regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de rNIBM is een lijst met categorieën (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen van minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
De realisatie van een verenigingsgebouw leidt niet tot een toename van 3% of meer aan fijnstof en stikstofdioxide. Hiermee draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling zelf betreft ook geen gevoelig object op gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Bij het functioneren van het verenigingsgebouw vindt geen opslag plaats van en worden geen handelingen verricht met gevaarlijke stoffen. Het verenigingsgebouw is geen (beperkt) kwetsbaar object zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. In de nabijheid van dit plan zijn ook geen risicovolle buisleidingen gelegen die hinder zouden kunnen vinden van de aanlegwerkzaamheden.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Als gevolg van deze wet is het onder meer verplicht om bij het nemen van een ruimtelijk besluit expliciet rekening te houden met archeologische waarden.

Op de Archeologische Verwachtings- en beleidsadvieskaart van de Gemeente Buren wordt ter plaatse van het plangebied een zone met een hoge archeologische verwachting weergegeven. Archeologische resten kunnen hier mogelijk al op een diepte van minder dan 1,5 meter beneden het maaiveld worden aangetroffen. Op basis van het vigerende beleid van de gemeente Buren (2008) geldt voor een dergelijke zone een archeologische onderzoeksverplichting wanneer er sprake is van bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en met een diepte van meer dan 0,3 meter beneden het maaiveld. Door de gemeente Buren is dan ook besloten dat in het kader van de planologische procedure eerst een Archeologisch Bureauonderzoek en een Verkennend Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen (IVO-Overig) moet worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorg-cyclus (AMZ-cyclus).

In 2013 heeft SOB Research het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen en dat er vrijwel zeker sprake is van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd. Archeologische resten uit de Nieuwe Tijd kunnen mogelijk al dagzomend worden aangetroffen. Ter plaatse van een klein deel van het plangebied kunnen recente, ondiepe bodemverstoringen worden verwacht. Dit betreft de locatie van de na 2008 afgebroken woning met garage aan het Dr. A. R. Holplein 15, met een oppervlakte van circa 80 m².

De aanwezige archeologische resten zullen ten gevolge van het nieuwbouwplan worden verstoord. Daarom wordt door SOB geadviseerd om ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Op 23 december j.l. heeft de omgevingsdienst van de gemeente het archeologisch onderzoek van SOB bestudeerd en beoordeeld. Deze notitie is als bijlage toegevoegd. Onderstaand worden de conclusies van de omgevingsdienst beschreven.
Ondanks het feit dat archeologische resten uit de nieuwe tijd (1500 – 1950 AD) aangetroffen worden aan het dr.A.R. Holplein 13-15, adviseert de regioarcheoloog de gemeente Buren de aanbevelingen van SOB Research niet over te nemen. De gedachte is dat archeologisch onderzoek voor deze locatie geen noemenswaardige kenniswinst op zal leveren voor de nieuwe tijdse bewoningsgeschiedenis. Daar komt bij dat het plangebied relatief klein is, de afgelopen anderhalve eeuw meerdere malen bouw en sloop heeft meegemaakt en dat de nieuwbouw ook een relatief klein deel onbebouwd terrein zal omvatten.
Met deze aanbeveling aan de gemeente Buren kan het plangebied voor verdere ontwikkeling vanuit archeologisch oogpunt vrijgegeven worden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet aan de orde.

Conclusie
De omgevingsdienst adviseert namens de gemeente Buren om geen vervolg onderzoek uit te voeren. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plan zijn geen planologische relevante kabels en leidingen gelegen.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

De watertoetsprocedure is een vast onderdeel van een planologische procedure. Het watertoetsproces is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen.
Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het opstellen van deze toelichting staat aan de start van de watertoets-procedure. In deze toelichting wordt beschreven op welke wijze in de nieuwbouwplannen met hemelwater wordt omgegaan.

Bij het opstellen van de watertoets is gekeken naar het verhard oppervlak, de bodemgesteldheid, de grondwatersituatie en de aanwezigheid van oppervlaktewater info nabij het plangebied. Dit is verder beschreven in een aparte memo in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de wijze hoe met het hemelwater binnen het plan wordt omgegaan. Daarvoor zijn de volgende randvoorwaarden van de waterbeheerders aangehouden:
Gemeente Buren:
- Schoon regenwater afkoppelen van het gemeentelijke rioleringsstelsel.

- Lozen op de aangrenzende A-watergang.

Waterschap Rivierenland:
- Bij een toename van het verharde oppervlak (daken en verhardingen) kleiner dan 500 m^2 ten opzichte van de oude situatie is geen compensatie vereist.
- Bij een uitbreiding van het verharde oppervlak groter dan 500 m^2 moet als volgt worden gecompenseerd:
  - Een bergingsinhoud realiseren die gelijk is aan een neerslaggebeurtenis met een intensiteit van T=10+10% => 436 m^3 waterberging per hectare toename verhard oppervlak.
  - Te bergen in de schijf van 0,3 m boven het zomerpeil.

Het perceel wordt qua hemelwater afgekoppeld van het gemeentelijke rioleringsstelsel. Op basis van de huidige plannen (uitbreiding van het verhard oppervlak ca 450 m^2) kan alle hemelwater direct worden geloosd op de aangrenzende A-watergang. Er wordt op de locatie zelf geen bergings-/infiltratievoorziening aangelegd. Alle hemelwater wordt verbuisd getransporteerd naar lozingspunten. Via de lozingspunten wordt het aangeboden aan het oppervlaktewatersysteem.

De aanleg van de lozingspunten op de A-watergang zijn meldingsplichtig volgens het Waterschap. Bij de technische uitvoering - voorafgaand aan de realisatie - zal de situering van de lozingspunten aan het waterschap gemeld moeten worden.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan omdat het plan met minder dan 500m^2 verhard oppervlakte toeneemt .

4.9 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Op grond van deze wetgeving mogen de aangegeven soorten niet worden gedood, verjaagd, gevangen en verontrust.

In 2013 is door Kragten een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit komen de onderstaande resultaten naar voren. Voor de volledige rapportage van deze quick scan wordt verwezen naar de bijlagen.

4.9.1 *Effecten op beschermde soorten*

Voor algemeen beschermde soorten (tabel 1, AMvB artikel 75 Flora- en faunawet) die binnen het plangebied worden verwacht, geldt een algemene ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Wel geldt de algemene zorgplicht: wanneer dieren in het plangebied aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, dan dienen deze te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het plangebied in de directe omgeving.

Jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aanwezig binnen het plangebied en worden ook niet verwacht. Mogelijk dient de vegetatie binnen het plangebied als broedbiotoop voor niet jaarrond beschermde vogelsoorten als winterkoning en merel. Indien werkzaamheden plaatsvinden tijdens het broedseizoen, kunnen nesten van deze soorten verloren gaan en treedt verstoring van de vogels op. Om deze negatieve effecten te voorkomen dient de vegetatie binnen het plangebied verwijderd te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.

De bebouwing binnen het plangebied dient mogelijk als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop hiervan kan leiden tot vernietiging van de rust- en verblijfplaats en verstoring van vleermuizen. Om uitsluitsel te krijgen over het al dan niet voorkomen van vleermuizen is aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd.
Tijdens de quick scan is de bebouwing van binnen bekeken. Het bezoek viel binnen de optimale periode voor de gewone grootoorvleermuis en de suboptimale periode voor de gewone dwergvleermuis en kan dus gezien worden als winterinspectie. Tijdens de

winterinspectie werden binnen het gebouw geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen doordat vleermuizen geen toegang hebben tot de binnenkant van het gebouw.

In 2014 is door adviesbureau Kragten een vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd, de rapportage is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van kraamverblijven, zomerverblijven of paarverblijven van vleermuizen in het jeugdgebouw. Verder zijn er geen vaste vliegroutes of belangrijke foerageergebieden waargenomen binnen het plangebied.

4.9.2 *Effecten op beschermde gebieden*

Beschermde gebieden als Natura2000 en de EHS bevinden zich op circa 2 kilometer van het plangebied. Deze afstand is te groot om effecten van de ingreep op deze gebieden te verwachten.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.10 Verkeer

Om de verkeerskundige consequenties voor het nieuwe verenigingsgebouw in Ingen inzichtelijk te maken is in deze paragraaf de verkeerstoets uitgewerkt. De verkeerstoets bestaat uit een parkeerbalans en de berekening van de verkeersaantrekkende werking. Beide voor de toekomstige situatie.

Voor de berekening van de parkeerbalans en de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW – publicatie 317 – 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Buren wordt aangemerkt als 'niet stedelijk' en de kern Ingen is gelegen in 'rest bebouwde kom'. De gemeente Buren heeft aangegeven uit te gaan van de maximale variant bij de parkeerbalans en de verkeersgeneratie.
De gemeente Buren hanteert in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm. Reden hiervoor is dat de gebieden niet goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. De NS/busstations zijn namelijk buiten de gemeente Buren gelegen.

Parkeerbalans toekomstige situatie
Het plangebied bevindt zich centraal in de kern Ingen (volgens CROW: rest bebouwde kom van Buren). Het verenigingsgebouw wordt een gebouw waarin allerlei activiteiten worden gehouden voor de kerk en het verenigingsleven. Door de toekomstige gebruiker is een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen gemaakt. Hieruit komt een parkeervraag van 45 parkeerplaatsen op een piekmoment naar voren.

Op basis van de CROW publicatie 317 wordt geadviseerd rekening te houden met 3,1 - 5,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak als sprake is van buurt- en dorpscentrum in een niet stedelijke omgeving. Uitgaande van een bvo van 400 m^2 bedraagt de parkeervraag in de maximale variant: 21 parkeerplaatsen.

De theoretische parkeervraag is lager gelegen dan door de toekomstige gebruiker is berekend. De aanvrager gaat namelijk uit van het drukste moment (bijvoorbeeld in het weekend tijdens een muziekuitvoering). De kencijfers gaan vaak uit van een gemiddelde, om zo een inschatting te kunnen maken wat de orde van grootte moet zijn.

Geadviseerd is om de gebruikersgegevens te hanteren die in het bestaande gebouw zijn gehanteerd. Hieruit blijkt dat 45 parkeerplaatsen (bij piekmomenten) in alle gevallen voldoende zijn op basis van de huidige activiteiten. In de praktijk zal er door de centrale ligging van het verenigingsgebouw op neer komen dat veel meer mensen met de fiets of te voet zullen komen.

Beschikbare parkeerplaatsen
Binnen het plan zullen minimaal acht parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid aan het Dr. AR. Holplein 21 parkeerplaatsen. Dit betekent dat bij

een gemiddelde bezetting voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Bij een maximale bezetting van het gebouw zal uitgeweken moeten worden naar andere parkeerplaatsen.

Daarbij zijn de volgende mogelijke parkeerplaatsen:
Molenhof: 15 parkeerplaatsen (155 meter afstand)
Tegenover de Kerk: 6 parkeerplaatsen (120 meter afstand)
Dorpsstraat: 8 parkeerplaatsen (170 meter afstand)
In totaal zijn er dan 58 parkeerplaatsen.

Verkeersbewegingen.
Volgens de CROW 317 levert in de toekomstige situatie het verenigingsgebouw een verkeersgeneratie op van circa 275 voertuigbewegingen per etmaal. Per 100 m^2 bvo is de norm 68,4 voertuigbewegingen per etmaal.
Dit is een kleine toename van het verkeer. De omliggende wegen kunnen deze toename aan.

Conclusie
Het aspect verkeer is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen vrijwaringszone molenbiotoop 220 meter (gedeeltelijk) en vrijwaringszone molenbiotoop 446 meter (zie paragraaf 1.3) van het bestemmingsplan. In de cirkel van molenbiotoop 220 m is een maximaal toelaatbare hoogte van 8,4 meter mv (maaiveld). In de cirkel van molenbiotoop 446 m staat dat ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 446 m" de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met 4,0 meter (zijnde 8,52 mv in dit geval) .

De functie van de vrijwaringszones is om de functie van een molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element te beschermen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en het bestemmingsplan Ingen, Kom 2011 is een afwijkingsbepaling opgenomen dat indien de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad, gehoord de Monumentencommissie, afgeweken kan worden.

Berekening Molenbiotoop
Maximale bouwhoogte van het nieuwe verenigingsgebouw bedraagt nu circa 10,5 meter. Op basis van de berekening voor de molenbiotoop (http://www.molenbiotoop.nl) blijkt dat een gebouw op de locatie van het verenigingsgebouw 8,5 meter+ maaiveld mag bedragen.
De afstand van het verenigingsgebouw tot de molen is op 226 meter gehouden. Voor de askophoogte is 20 meter gebruikt: de helft van de lengte van het gevlucht (23,2 meter) + de stellinghoogte (8,4 meter).
De maaiveldhoogte van het gebouw is 6,2 meter + NAP (op basis van www.AHN.nl).
De stellingmolen staat op 7,3 meter + NAP (op basis van het biotooprapport 181). Er is een verschil van 1,1 meter. Als die wordt meegenomen in de molenbiotoopberekening, dan zou het nieuwe verenigingsgebouw 9,6 meter+ maaiveld hoog mogen worden.

Onderbouwing
Op basis van de luchtfoto blijkt dat het gebouw (de dichtstbijzijnde punt van het gebouw) ongeveer 226 meter verwijderd is van de molen. De molen Op Hoop van Beter ligt tussen bestaande bebouwing in.

Afbeelding 16: Ligging plan (rode cirkel) ten opzichte van de molen (zwarte stip). Bomen zijn met gele en rode stippen weergegeven.

Het verenigingsgebouw zorgt voor een lichte verstoring en steekt iets uit boven de directe bestaande bebouwing. Gelet op de afstand zal dit echter niet leiden tot een onevenredige afbreuk van de molenbiotoop en het aanzicht er van. Op afbeelding 16 is ook te zien dat er bebouwing en bomen in de directe omgeving aanwezig zijn. Daarnaast ligt het nieuwe verenigingsgebouw niet in de meest voorkomende windrichting. Het verenigingsgebouw ligt in de zuidoostelijke richting ten opzichte van de molen. Statistisch is bewezen dat de wind overwegend uit zuidwestelijke richting waait. Ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing en de locatie van het verenigingsgebouw is er voor de windvang dan ook geen sprake van een onevenredige verslechtering.

Het verenigingsgebouw kan, gelet op de aspecten financiën en gebruiksruimte, niet lager (qua hoogte) worden. Bij een lagere bouwhoogte wordt de zolderbergruimte onpraktisch en te laag voor voldoende bergruimte. Deze bergruimte is essentieel voor het verenigingsgebouw. Een eventuele andere locatie in de kern Ingen is niet voorhanden. Een alternatief zowel qua bouwhoogte als locatie is dan ook geen optie.

Vanwege de geringe verstoring van de windvang van de molen door deze ontwikkeling, wordt er niet voor compensatie gekozen. Het goed functioneren van de molen blijft na de bouw van het verenigingsgebouw voldoende gewaarborgd.

Conclusie
Het plan Nieuw Verenigingsgebouw te Ingen brengt een lichte verstoring met zich mee voor de molenbiotoop en daarmee de molen zelf. Deze lichte verstoring wordt veroorzaakt door hoogteverschil van 0,62m. Een geschikt alternatief is niet voorhanden.

Gelet op de afstand tussen de molen en het plan, de aanwezige hogere bomen en bebouwing op korte afstand van de molen en het geringe hoogteverschil boven de maximum bouwhoogte wordt het functioneren van de molen niet onevenredig geschaad met deze ontwikkeling. Gesteld kan worden dat het goed functioneren van de molen met de komst van deze ontwikkeling voldoende blijft.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het verenigingsgebouw is een overeenkomst afgesloten tussen de kerk en de gemeente. Hierin zijn financiële afspraken opgenomen. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Vooroverleg*

Over het voornemen tot verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vindt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg plaats met andere betrokken overheidsdiensten, zoals provincie en waterschap. De resultaten van dit vooroverleg worden bij de besluitvorming betrokken. Met het waterschap en provincie heeft al informeel vooroverleg plaats gevonden.

5.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbesluit voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Hierbij werd aan eenieder de gelegenheid gegeven zijn zienswijze op het ontwerp besluit kenbaar te maken. In deze periode is één zienswijze binnengekomen op basis waarvan overleg heeft plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn bij de besluitvorming betrokken.

.

Bijlagen

Gemeente Buren

Verenigingsgebouw Ingen

Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Kragten, d.d. 13 december 2013,

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna, 18 december 2013, Kragten

Bijlage 3 Vleermuisonderzoek, 4 september 2014, Kragten

Bijlage 4 Watertoets, Kragten, 18 december 2013

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek, Windmill, 5 september 2014

Bijlage 6 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, SOB, februari 2014

Bijlage 7 Archeologisch advies van de omgevingsdienst