

**GEMEENTE BUREN**

**BESTEMMINGSPLAN LIENDEN, GROENESTRAAT 8**

**t.b.v. hoveniersbedrijf**

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Verbeelding (kaart)

- Bijlagen (separaat):
- Verkennend bodemonderzoek Hopman en Peters Holding B.V. 2007 (projectnummer 07-p-134);
  - Archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek ARC 2009 (rapportnummer 2009/327);
  - Ecologische quickscan ARC 2009 (rapportnummer 2009-141).

**SONSBEEK ADVISEURS BV**

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU**  
**BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM      FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

**TOELICHTING** behorend bij:

**Bestemmingsplan Lienden, Groenestraat 8**

**Gemeente Buren**

Status: ontwerp

# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>1. INLEIDING</b>            |    |
| 1. Aanleiding voor het plan    | 2  |
| 2. Ligging van het plangebied  | 2  |
| 3. Geldend plan                | 3  |
| 4. Beleid hogere overheden     | 3  |
| <b>2. ONDERZOEK</b>            |    |
| 1. Algemeen                    | 4  |
| 2. Inventarisatie              | 4  |
| 3. Milieuaspecten              | 5  |
| 4. Externe veiligheid          | 6  |
| 5. Archeologie                 | 7  |
| 6. Flora en fauna              | 8  |
| 7. Waterhuishouding            | 8  |
| 8. Economische uitvoerbaarheid | 8  |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>     |    |
| 1. Algemeen                    | 9  |
| 2. Beschrijving                | 9  |
| 3. Juridische aspecten         | 10 |
| <b>4. OVERLEG EN INSPRAAK</b>  |    |
| 1. Overleg                     | 11 |

# 1. INLEIDING

- 1 Aanleiding voor het plan De gemeente Buren heeft een verzoek ontvangen voor vervangende bedrijfsruimte voor het hoveniersbedrijf “De Groene Hof” aan de Groenestraat 8 te Lienden. Het hoveniersbedrijf “De Groene Hof” is hier sinds 1990 gevestigd. Het bedrijf verkoopt bloemen, planten, heesters en bomen en verricht aanleg-, renovatie- en onderhoud van tuinen en parken en verstrekt daartoe ook adviezen. De huidige bedrijfsruimte bestaat uit een zestal aaneen gebouwde kleine ruimten die niet meer voldoen aan de hedendaagse maatstaven. De vrije hoogte van deze bedrijfsruimte varieert tussen 1.50 m. en 2.25 m. De toegangen tot de diverse onderdelen zijn te smal en voor de huidige bedrijfsvoering grotendeels op niet logische plaatsen aangebracht. Van deze gebouwde ruimten zijn de jongste uit de begin jaren tachtig, de oudsten van voor 1945. Het totaal aan bebouwde ruimten ten dienste van het bedrijf is 280 m<sup>2</sup>. Het bebouwde oppervlak ten dienste van de woonfunctie is ongeveer 160 m<sup>2</sup> en dateert van voor begin jaren '80.

Nu de bedrijfsruimte wegens technische en economische veroudering hard toe is aan vervanging, is een nieuwe bedrijfsruimte ontworpen met een benodigde goot- en inrijhoogte van 4 meter aan de voor- en achterzijde van de bedrijfsruimte. De ontworpen bedrijfsruimte heeft een vrije overspanning, zodat de bedrijfsuitrusting binnen- en tevens op efficiëntere wijze kan worden gestald en opgeslagen. Het oppervlak van de nieuwe bedrijfsruimte is ongeveer gelijk aan de bestaande bedrijfsbebouwing. De beoogde nieuwbouw past door de gekozen locatie evenwel niet goed binnen de geldende bestemmingsregeling.

Voorliggend plan dient om de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken.

2. Ligging van het Plangebied Het plangebied is gelegen aan de noordrand van het dorp Lienden. De onderstaande kaart geeft de globale ligging weer.



Ligging plangebied

3. Geldend plan      Het grootste deel van het plangebied is nu geregeld in het Bestemmingsplan Kom Lienden uit 2004. De gronden gelegen binnen het plangebied van het Bestemmingsplan Kom Lienden hebben hierin de bestemmingen “Woondoeleinden B” en “Gaarde”. Tevens is ter plaatste van de bestemming “Woondoeleinden B” de dubbelbestemming “Nevenactiviteiten toegestaan” opgenomen. De dubbelbestemming “Nevenactiviteiten toegestaan” is op de plankaart nader onderscheiden met de aanduiding van de nader toegestane activiteit in dit geval B= verkoop van bloemen en planten toegestaan.
- Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in het recent vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008. Dit plan is ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan nog niet onherroepelijk. Dit kleine gedeelte van het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch - Oeverwalgebied”.
4. Beleid hogere overheden      Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lienden. Er is geen beleid van hogere overheden die de voorgestelde aanpassing in de weg staat.

## 2. ONDERZOEK

1. Algemeen  
Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, de waterhuishouding en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Inventarisatie  
Het plangebied is gelegen aan de noordrand van het dorp Lienden aan de Groenestraat 8. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een karakteristieke woning. Op de achterzijde van het perceel bevindt zich een bedrijfsruimte ten behoeve van een hoveniersbedrijf. De bedrijfsruimte en de woning zijn met elkaar verbonden. De gronden ten oosten en ten noorden van de bebouwing zijn in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering.



Achterzijde perceel Groenestraat 8

Aan de Groenestraat 8 bevinden zich voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De gronden ten noorden van het bedrijf kennen een agrarisch gebruik.

Op de volgende pagina volgt een luchtfoto van het plangebied.





Luchtfoto

bron: gemeente Buren

### 3. Milieuaspecten **Bodemonderzoek**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel is de planlocatie onderzocht.

Op het perceel is in mei 2007 door Hopman en Peters Holding B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 07-p-134). Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen moet worden. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek echter niet noodzakelijk geacht. Hopman Peters Holding B.V. stelt gezien de onderzoeksresultaten dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

Hopman Peters holding B.V. geeft aan dat indien, bijvoorbeeld bij de bouwwerkzaamheden, grond vrijkomt, rekening gehouden dient te worden met in kwaliteit verschillende partijen. Geadviseerd wordt de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken. Sinds 1 juli 1999 is op het hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Op grond van het onderzoek is de indicatie verkregen dat de grond van de laag 0,2-1.0m-mv geschikt is voor beperkt herge-

bruik (categorie 1 grond). Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien bemonstering en analyse plaatsvindt conform het bouwstoffenbesluit.

Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

#### **Geluidhinder**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk. Een onderzoek naar de geluidhinder vanwege het wegverkeer kan in het kader van dit bestemmingsplan achterwege blijven.

#### **Overige milieuhinder**

Het perceel is in gebruik als hoveniersbedrijf. De feitelijke aard en omvang van het bedrijf veranderen niet wezenlijk door de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. De nabij gelegen bedrijven geven ook geen zodanige hinder dat dit nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat op het onderhavige perceel.

#### **Luchtkwaliteit**

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

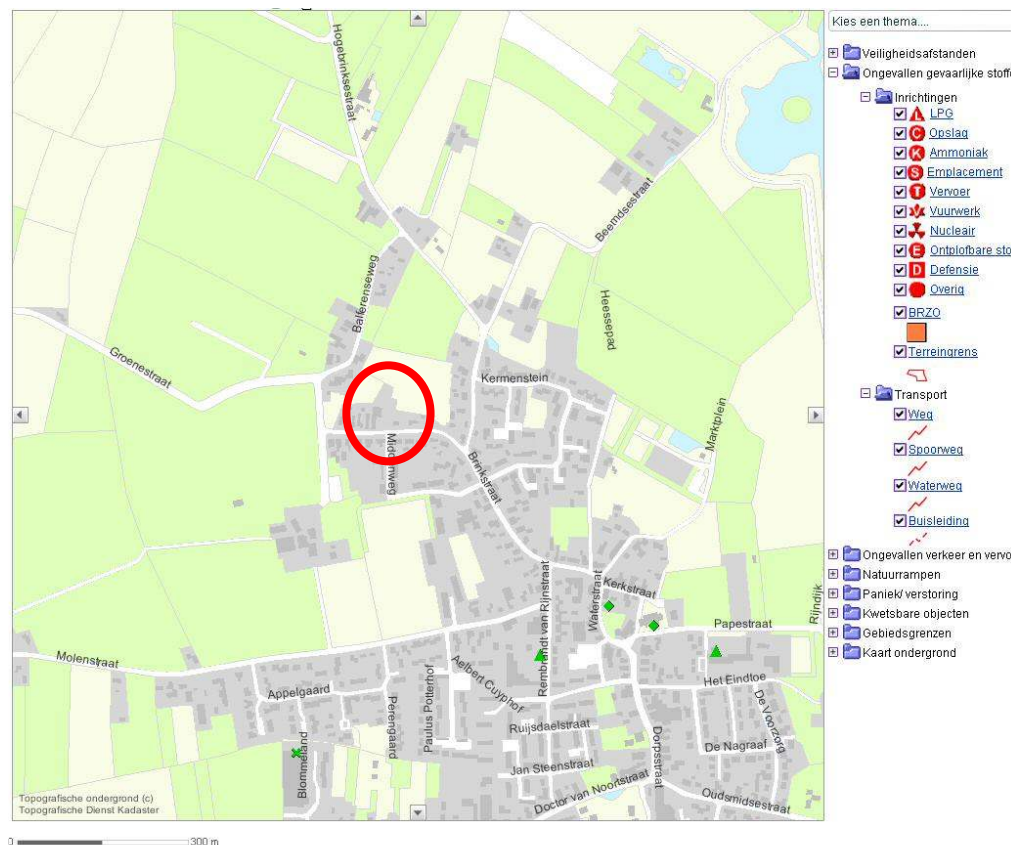
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. Externe veiligheid**

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde functie en de uitbreiding daarvan. Volgens de gegevens van de kaart zijn deze niet aanwezig. Een uittreksel van de risicokaart volgt op de volgende pagina.





risicokaart plangebied

bron provincie Gelderland

## 5. Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving (de Monumentenwet) geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

Op het perceel is in juni 2009 een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC (Archaeological Research & Consultancy) (rapportnummer 2009/327). Uit het bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek blijkt dat in een klein deel van de onderzoekslocatie nog mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, die door het geringe oppervlak (enkele vierkante meters) binnen het plangebied beperkt zullen zijn. Gezien de beperkte bodemverstoring wordt de aanbeveling gedaan dat vervolgonderzoek op de locatie niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt om de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Buren, om dit terrein definitief vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft

echter van kracht. Mochten op de locatie alsnog archeologische sporen en/of resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

6. Flora & fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

In het kader van de FF-wet is in augustus 2009 in opdracht van Adviesbureau Freeke door ARC een ecologische quickscan uitgevoerd (rapportnummer 2009-141). Uit het onderzoek komt naar voren dat gesteld kan worden dat door de afbraak van de huidige bebouwing en de nieuwbouw op dezelfde locatie geen wettelijk beschermde plant- en diersoorten bedreigd worden. Op basis van het ecologisch potentieel van het onderzoeksterrein kan worden geconcludeerd dat er een lichte toets geldt waar een vrijstelling voor wordt verleend, mits de algemene zorgplicht in acht genomen wordt. Dit houdt in dat voor de afbraak van de gebouwcomplexen gecontroleerd moet worden of er vogels in genesteld zijn. Is dit het geval, dan moet met de afbraak van het gebouw gewacht worden tot na het broedseizoen, dat loopt van maart tot en met juli. Op 1,5 km van het plangebied is een Natura 2000 gebied aanwezig. Het betreft de uiterwaarden van de Rijn. Het is niet aannemelijk dat de voorgenenomen werkzaamheden enige invloed zullen hebben op foeragerende soorten uit het Natura 2000 gebied. Dit met name omdat het biotoop ter plaatse (halverwege het erf van een hoveniersbedrijf) zich hier niet voor leent. Het is derhalve niet noodzakelijk dat voor de afbraak en nieuwbouw mitigerende en compenserende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om bij de afbraak eerst de daken te verwijderen; zoogdieren en (nacht)vinders hebben dan de mogelijkheid om de schuur op tijd te verlaten.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

7. Waterhuishouding

De hoeveelheid verharding binnen het plangebied blijft ongeveer gelijk als gevolg van de voorgestelde aanpassing.

Ten behoeve van de toekomstige aanpassingen heeft overleg met het Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven in een daartoe uitgebracht wateradvies dat gezien het plan geen toename aan verhard oppervlak veroorzaakt geen verdere maatregelen getroffen hoeven te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen ontheffing op de keur van het waterschap vereist.

8. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in het bezit van belanghebbenden. Voor de realisering van de beoogde activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen de belanghebbenden en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 1. Algemeen

Op het perceel aan de Groenstraat 8 is het hoveniersbedrijf “De Groene Hof” gevestigd. Nu de aanwezige bedrijfsruimte, gelegen in het noordelijke deel van het plangebied wegens technische en economische veroudering hard toe is aan vervanging, is een nieuwe bedrijfsruimte ontworpen met een benodigde goot- en inrijhoogte van ongeveer 4 meter aan de voor- en achterzijde. Het voorliggende plan maakt de realisatie van de nieuwe hogere bedrijfsruimte op het noordelijke deel van het perceel mogelijk. Ook in de huidige situatie voldoet de aan de gronden gegeven bestemming als woondoeleinden B met daarbij de dubbelbestemming nevenactiviteiten toegestaan niet meer. Aard en omvang van het bedrijf zijn zodanig dat een specifiek op het huidig gebruik afgestemde bestemmingsregeling beter passend is.

De als gaarde bestemde gronden uit het vigerende bestemmingsplan kom Lienden 2004 worden nu, gezien het gebruik daarvan, bij de bedrijfsbestemming betrokken.

In paragraaf 2 wordt nader ingegaan op de invulling van het plan waarna in paragraaf 3 een toelichting gegeven wordt op de bestemmingsregeling.

#### 2. Beschrijving

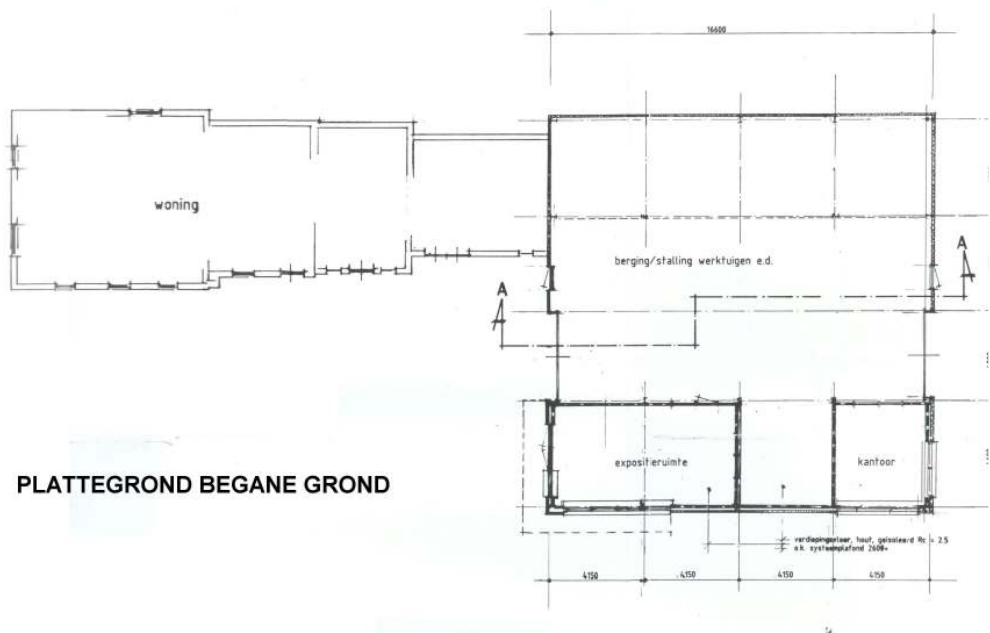
Verzoeker is voornemens om ten behoeve van de bedrijfsvoering een nieuwe bedrijfsruimte met een nokhoogte van 8,15 meter en een goothoogte van 4,3 meter te bouwen in het noorden van het plangebied. De ter plaatse aanwezige bebouwing wordt geamoveerd. De nieuwe bedrijfsruimte zal evenals de aanwezige bebouwing aansluiten op de bestaande woning.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering mag in het noorden van het plangebied de hoogte van een bouwwerk(en) 8,2 meter en de nokhoogte 4,3 meter bedragen. In het zuidelijke deel van het plangebied aan de Groenestraat is een hoogte van 7 meter en een goothoogte van 3 meter toegestaan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Hieronder en op de volgende pagina zijn een tweetal schetsen uit het bouwplan opgenomen.



**ZIJAANZICHT OOST - GEVELS**



3. Juridische aspecten
- Het bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigeur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen.

In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

Daartoe is naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) vastgelegd, waarin standaarden worden voorgeschreven. Het betreft het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijk Instrumentarium (STRI2008). Deze standaarden zijn van toepassing per 1 januari 2010.

Dit bestemmingsplan voldoet aan bovengenoemde standaarden.

De gronden in het plangebied zijn bestemd tot "Bedrijf - Hoveniersbedrijf". Ten behoeve van het voorgenomen verbouwingsplan is het bouwvlak ten opzichte van het bouwvlak uit het vigerende plan vergroot en wordt op het achterste gedeelte van het terrein een hoger goot- en bouwhoogte mogelijk gemaakt. De bebouwing dient daarbij binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Daarbij is in de regels een maximum bebouwingspercentage van 70% opgenomen om zodoende enige vrijheid te behouden in de uiteindelijke plaats van de ontworpen bebouwing. De maximale hoeveelheid bebouwing blijft zodoende gelijk aan de hoeveelheid bebouwing die nu op het terrein aanwezig is.

Buiten het bouwvlak wordt opslag uitgesloten. Op deze gronden mogen planten en bomen worden verbouwd ten behoeve van de bedrijfsvoering.

## 4. OVERLEG

### 1. Overleg

Het betreft hier een reguliere lokale ontwikkeling. Daarom zijn de provincie en VROM-inspectie niet bij het vooroverleg betrokken. Beide organisaties worden wel van de terinzagelegging van het ontwerp op de hoogte gebracht.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- het Waterschap Rivierenland.

Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven per brief dat gezien het plan geen toename aan verhard oppervlak veroorzaakt geen verdere maatregelen getroffen hoeven te worden en dat voor de uitvoering van het plan geen ontheffing op de keur van het waterschap vereist is.

Het advies van het Waterschap is opgenomen in dit plan en volgt op de volgende pagina.

**Bezoekadres** De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel  
**Postadres** Postbus 599, 4000 AN Tiel  
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99  
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl  
**Bank** 63.67.57.269



Gemeente Buren  
T.a.v. de heer M. Kocadağ  
Postbus 23  
4020 BA MAURIK

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Wat GEMEENTE BUREN |                    |
| reg.nr.            | Rivierenland 14210 |
| d.d.               | 23 NOV. 2009       |
| afd.               | ro M. Kocadağ      |
| kopie              |                    |

VERZONDEN 20 NOV 2009

|                                                                                                                        |                       |             |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------------------|
| Datum:                                                                                                                 | Ons kenmerk:          | Uw kenmerk: | Behandeld door:                      |
| 19 november 2009                                                                                                       | KO/SO/200941391/10234 | B-2009-9982 | mevrouw K. Oosters-de Boer           |
| Onderwerp:                                                                                                             |                       |             | Doorkiesnummer:                      |
| Wateradvies op plan 'Vernieuwen en uitbreiden van het hoveniersbedrijf De Groene Hof aan de Groenestraat 8 te Lienden' |                       |             | (0344) 64 91 90<br>k.oosters@wsrl.nl |

Geachte heer Kocadağ,

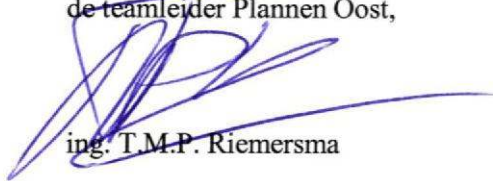
Hierbij bevestigen wij dat uw toegezonden plan 'Vernieuwen en uitbreiden van het hoveniersbedrijf De Groene Hof aan de Groenestraat 8 te Lienden' in goede orde is ontvangen.

Uw plan veroorzaakt geen toename van het verhard oppervlak. Voor plannen met een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en 1500 m<sup>2</sup> in respectievelijk het stedelijk en landelijk gebied, geldt dat de watertoets niet doorlopen wordt.

Voor de uitvoering van het plan is geen ontheffing op de Keur van het waterschap vereist.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw K. Oosters-de Boer, telefoonnummer (0344) 64 91 90, e-mailadres k.oosters@wsrl.nl.

Hoogachtend,  
namens het college van dijkgraaf en heemraden  
van Waterschap Rivierenland,  
de teamleider Plannen Oost,

  
ing. T.M.P. Riemersma

Bijlage(n): Geen  
Afschrift: Archief; T-PLO/KO; R-RNE/MR