

Bestemmingsplan

Lienden, Verbrughweg (voormalig gemeentehuis)

Toelichting

Gemeente Buren



Datum: 27 september 2011

Projectnummer: 90468.01

NL.IMRO.0214.LIEBP20100002-VG01

~~s a b~~

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige structuur plangebied	6
2.3	Beoogde nieuwe structuur	9
2.4	Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen	13
3	Beleidskader	14
3.1	Europees en rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Beleid waterschap	18
3.5	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieuaspecten	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3	Leidingen	23
4.4	Milieu	23
4.5	Waterhuishouding	44
5	Juridische aspecten	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Bijzonderheden in dit bestemmingsplan	49
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen:

1. Bezonningsstudie

Zonnestudie ensemble MFA Lienden, Poolen architecten

2. Archeologisch vooronderzoek

Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Oudsmidsestraat 8 te Lienden, gemeente Buren (Gld), ARC, kenmerk 2009-156, ISSN 1574-6887, 17 maart 2010, definitief

3. Bodemonderzoek, perceelsnummer 1504

Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740, Oudsmidsestraat 4-8 (perceelsnummer 1504), Lienden, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 februari 2007, kenmerk 070125OL.511

4a. Bodemonderzoek, perceelsnummer 1034

Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740, Oudsmidsestraat 4-8 (perceelsnummer 1034), Lienden, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 februari 2007, kenmerk 070125OL510

4b. Nader bodemonderzoek, perceelsnummer 1034

Briefrapport Nader bodemonderzoek Oudsmidsestraat 4-8 te Lienden, Aveco de Bondt ingenieursbedrijf, 15 februari 2011, kenmerk B-PTW/519

5. Akoestisch onderzoek

Akoestische onderzoek Gemeentehuis Lienden, Gemeente Buren, datum: 2 juni 2010, projectnummer: 90468, SAB Arnhem

6. Onderzoek flora en fauna

Onderzoek flora en fauna, Lienden, locatie voormalig gemeentehuis, Gemeente Buren, 15 juli 2010, SAB Arnhem

7. Advies waterschap

Advies watertoets door waterschap

8. Notitie zienswijzen

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Lienden, Verbrughweg"

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Stichting Woningbeheer (SWB) Lienden is voornemens de locatie van het voormalige gemeentehuis van Lienden te herontwikkelen, met als doel hier een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren met hierin ruimte voor onder meer zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal een gedeelte van het voormalige gemeentehuis gesloopt worden, waar nieuwbouw zal plaatsvinden. Het karakteristieke historische deel van het gemeentehuis aan de Oudsmidsestraat wordt hiernaast behouden.

Om dit initiatief te kunnen realiseren is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Doelstelling van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling en hier een passende juridisch-planologische regeling voor te maken.

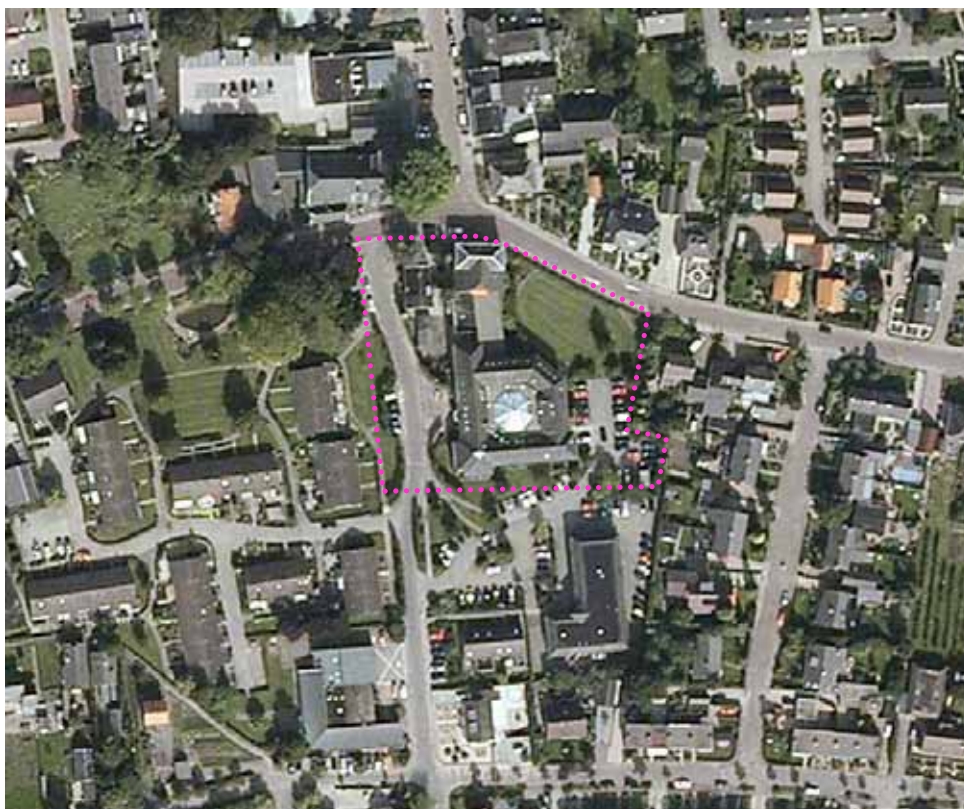
1.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.500 m² en is gelegen in het centrum van de kern Lienden, gemeente Buren. Op de locatie bevindt zich momenteel het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Lienden en huidige gemeente Buren. De omgeving van het plangebied bevat verschillende functies, wat kenmerkend is voor een dergelijke locatie in een centrum van een kern. Aan de noordkant van het plangebied is de Oudsmidsestraat gelegen. Aan de overzijde van deze straat bevinden zich diverse functies zoals winkels, wonen en werken. De oostgrens van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door woningen. Ten zuiden van het plangebied is het Koningin Beatrixplein gelegen en een kleinschalig kantoorcomplex. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Verbrughweg. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Ligging plangebied

ANWB, 2007



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied

1.3 Aanpak

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Het heeft tot doel de beoogde nieuwe situatie mogelijk te maken en op passende wijze te bestemmen. In de bestemmingsplanregeling wordt gezocht naar een goed evenwicht tussen enerzijds voldoende rechtszekerheid en anderzijds enige flexibiliteit en ruimte om de bouwplannen binnen te realiseren.

In onderhavig plan is gekozen voor een ruime bestemming, waarin maatschappelijke doeleinden toegestaan zijn en zorggerelateerde woningen ('Gemengd'). Hierdoor is binnen deze bestemming uitwisseling mogelijk tussen de verschillende omschreven maatschappelijke functies en zorggerelateerde woningen. Dit is wenselijk, omdat te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede. Het aantal woningen is verder gemaximeerd, zodat wordt voorkomen dat de woonfunctie op de locatie de overhand krijgt.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

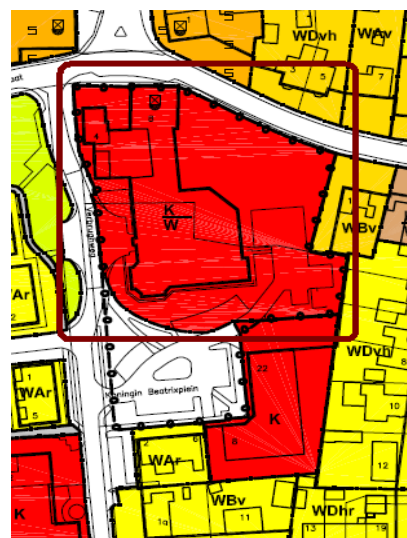
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan “Kom Lienden” van kracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Buren vastgesteld op 1 februari 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 september 2005.

Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd voor “Maatschappelijke doeleinden”. Daarbij heeft het plangebied twee extra aanduidingen, te weten “K” en “W”.

Op de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden zijn sociale, educatieve, culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke en overheidsinstellingen toegestaan. Daarnaast zijn op gronden, aangeduid met een “K”, ook kantoren toegestaan.

Gronden, bestemd met een “W” mogen Burgemeester en Wethouders wijzigen ten behoeve van woondoeleinden en de daarbij behorende al dan niet gestapelde woningen, ontsluitingswegen, parkeer en groenvoorzieningen. Hierbij mag geen grotere hoogte dan 12 meter worden toegestaan.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
“Kom Lienden”*

De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bestemd voor maatschappelijke doeleinden, mogen respectievelijk 6 meter en 12 meter bedragen. Het bebouwingspercentage van het plangebied mag niet meer dan 70% bedragen.

Er ligt een wijzigingsbevoegdheid op het plangebied. Burgemeester en Wethouders hebben namelijk de mogelijkheid om een plan toe te staan met daarin woningen of centrumfuncties. Daarbij mogen de maximale goot- en bouwhoogtes respectievelijk 6 en 12 meter bedragen. Onderhavig plan is binnen de wijzigingsbepalingen echter niet mogelijk, ten eerste omdat het plan verschillende maatschappelijke functies betreft en ten tweede omdat de bebouwingsmogelijkheden worden overschreden.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oudste bebouwing van Lienden bestond uit concentraties op een hoge oeverwal. Vanuit deze kern groeide de bebouwing in linten langs de uitvalswegen, die zeker tot halverwege de 20^{ste} eeuw het beeld van Lienden bepaalden. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de open gebieden tussen de linten in bebouwd met planmatig opgezette woonwijken.

De historische lintbebouwing is nog steeds bepalend voor de karakteristiek van Lienden. Onder andere de Oudsmidsestraat en de Dorpsstraat maken deel uit van de karakteristieke, historische lintstructuren. Tussen de lintstructuren zijn de planmatige uitbreidingswijken gelegen.



Het rode gedeelte geeft de historische kern van Lienden aan. In het zuiden daarvan is het plangebied gelegen.

De hoofdontsluiting loopt in Lienden ook in grote mate via de oude lintstructuur. Alleen de Verbrughweg is een belangrijke ontsluitingsweg die niet het karakter van een historisch lint heeft.

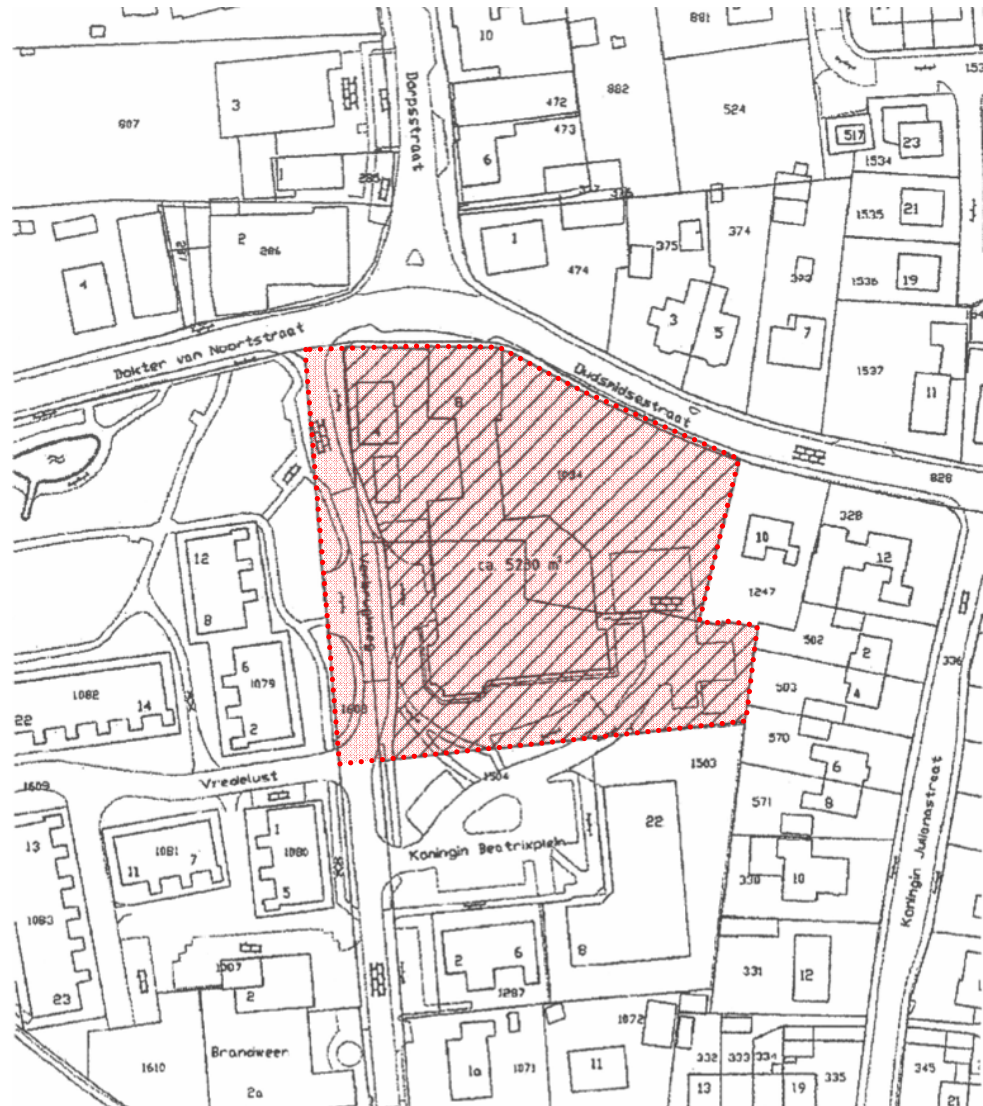
De voorzieningen liggen verspreid door het dorp, waarbij de grootste concentratie op de as Dorpsstraat-Waterstraat-Brinkstraat is gelegen. Door de vestiging van de C1000 in het zuiden, aan de Verbrughweg is daarbij sprake van verlenging van de as in zuidelijke richting.

2.2 Huidige structuur plangebied

Het plangebied is gelegen op een centrale plaats binnen de bebouwde kom van Lienden. Het betreft de locatie van het voormalige gemeentehuis van de gemeente Lienden. Met het samenvoegen van de gemeentes Buren, Maurik en Lienden tot de gemeente Buren en de bouw van een nieuw gemeentehuis in Maurik, is dit gemeentehuis overbodig geworden. Het gebouw heeft hierna enige tijd leeg gestaan voordat het in eigendom is gekomen van SWB-Lienden. Hierna is het gebouw tijdelijk bewoond (anti-kraak) geweest, voor ook dit gebruik is beëindigd. Momenteel staat het gebouw leeg en is het deels reeds gesloopt.

De locatie is gelegen op de hoek van de Dr. Van Noortstraat, de Verbrughweg, de Dorpsstraat en de Oudsmidsestraat. Aan de voorzijde, op de kruising van de Dr. Van Noortstraat, Oudsmidsestraat en Dorpsstraat staat het oudste gedeelte van het voormalige gemeentehuis. Dit gebouw heeft een monumentaal karakter, is kenmerkend voor het oude dorp Lienden en zal dan ook blijven bestaan.

Direct naast het oude gemeentehuis bevindt zich de vrijstaande voormalige bodewoning. Deze woning is eveneens gesitueerd aan de Oudsmidsestraat. Achter de gebouwen aan de Oudsmidsestraat is in verschillende periodes, tot in de jaren negentig, nieuwbouw gerealiseerd. Het betreft bebouwing in twee lagen met kap die eveneens in gebruik was als gemeentekantoor.



Kadastrale kaart omgeving met schuin gearceerd de percelen die in eigendom zijn van SWB en in rood globaal aangeduid het plangebied

De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². De locatie is grotendeels bebouwd. Naast de bebouwing is de planlocatie ingericht als tuin (gazons en enige opgaande begroeiing). Aan de zuidelijke zijde grenst de locatie aan een parkeerterrein (het Koningin Beatrixplein), woningen en aan enkele kantoren. Aan de westelijke zijde is een deel van de Verbrughweg opgenomen in het plangebied.

De locatie wordt aan de oost-, noord- en westzijde hoofdzakelijk omgeven door woonbebouwing. Hiernaast bevindt zich aan de zuidzijde het Koningin Beatrixplein, dat kan worden gekenschetst als een parkeerterrein waaraan naast het gemeentehuis een kleinschalig kantoorcomplex is gelegen.



Vooraanzicht 'historisch' gemeentehuis



Zicht vanaf oostelijke zijde



Parkeerterrein achterzijde



Uitbreiding gemeentehuis



Zicht op gemeentehuis



Bestaand gemeentehuis

2.3 Beoogde nieuwe structuur

Algemeen

De plannen gaan uit naar de realisatie van een multifunctioneel complex ter hoogte van het huidige gemeentehuis. Het historische gemeentehuis blijft hierbij gehandhaafd. Het bodehuis wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.



Situatietekening beoogde nieuwbouw

Stedenbouwkundige situatie

De multifunctionele accommodatie (MFA) wordt gerealiseerd als een gebouw dat geheel vrij ligt van het te handhaven historische gemeentehuis. Het betreft een eenduidige bouwmassa dat is uitgelegd rondom een centraal binnenplein. Ter plaatse van de te slopen bodewoning wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd, die qua vormgeving aansluit op de overige nieuwbouw. De bebouwing wordt opgetrokken in twee lagen (met kap), net als de te slopen delen van het gemeentehuis.

Op de volgende pagina's zijn afbeeldingen opgenomen van de gevelbeelden.

Functionele opzet

Het MFA biedt ruimte aan diverse zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen. Op de begane grond wordt gedacht aan onder meer de volgende functies:

- Zorg- en maatschappelijke instellingen (Syndion, Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland, Stichting Kinderopvang Lienden-Maurik);
- Bibliotheek;
- Consultatiebureau;
- Dorpshuis;
- Dagopvang.

De ruimte op de verdiepingen wordt eveneens benut door de zorginstellingen, die hiernaast eveneens het historische gemeentehuis zullen gebruiken.

Onderhavig plan krijgt een functionele koppeling met de woon-zorgzone Blommeland in Lienden, hetgeen, gezien bovengenoemd functioneel programma voor de hand ligt.

Binnen het gebouw dat wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige bodewoning worden zorggerelateerde appartementen gerealiseerd.



Impressies van het bouwplan

Parkeren

Parkeerbalans

Wat betreft het parkeren is een parkeerbalans opgesteld. De parkeernormen zoals deze in de parkeerbalans zijn opgenomen, zijn afkomstig uit de CROW-publicatie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (2004). In deze normering is een minimale en een maximale parkeernorm opgenomen. Bij onderhavige berekening is uitgegaan van een minimale parkeernorm. Hier is een aantal argumenten voor te geven:

- Ten eerste kan worden gesteld dat gerekend is met aanwezigheidspercentages van 100% gedurende een gehele dag. In de praktijk zal blijken dat de parkeerdruk gedurende een dag verschilt en met name in de avonden veel lager zal liggen (bezoek aan de betreffende functies vindt met name in de dagperiode plaats).
- Ten tweede kan worden gesteld dat geen rekening is gehouden met uitwisseling tussen verschillende functies: bezoekers van het verpleeghuis bezoeken ook het dorps huis, bezoekers van de kinderdagopvang/BSO, bezoeken ook het consultatiebureau en de therapeuten.
- Ten derde kan worden gesteld dat verwacht kan worden dat de parkeernorm voor het verpleeghuis ruim is, aangezien de bewoners van het verpleeghuis zelf door hun indicatie niet kunnen autorijden en daarom in zeer beperkte mate zullen beschikken over een auto.
- Ten vierde is er voorzien in ruimte binnen het plangebied om nog eens 6 parkeerplaatsen te realiseren, mochten er toch parkeerproblemen ontstaan. Deze ruimte blijft hier voor gereserveerd.

Om bovenstaande redenen kan worden verwacht dat bij onderhavig plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd als wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm.

De vereenvoudigde parkeerbalans is hieronder opgenomen.

Onderdeel	Opmerking	Oppervlakte/ aantallen	P Norm	Parkeerplaatsen benodigd
Algemeen	Technische ruimtes	383 m ²	0,00	0,00
Consultatie/ therapeuten	Gedeeld gebruik met BSO	2 stuks	1,50	3,00
Dorps huis	Met dagbestedingsprogramma	203 m ²	2,00	4,00
Kinderdagopvang/ BSO		8 arbeidsplaatsen	0,60	4,80
Kiss and ride zone	Norm bepaald op maximaal aantal personen en reductie- factoren	Maximaal 70 per- sonen	0,08	5,66
Syndion	Verpleeghuis (speciaal)	14 stuks	0,50	7,00
STMR	Verpleeghuis (regulier)	32 stuks	0,50	16,00
Totaal				40,46

Zoals uit de tabel blijkt is er een parkeernorm van 40,46.

Gerealiseerde parkeerplaatsen

Op onderstaande kaart is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd in en rond het plangebied. Het betreffen in totaal 35 parkeerplaatsen op het Koningin Beatrixplein, nog eens 21 aan de Verbrughweg en ten slotte 4 aan de Oudsmids-estraat. In totaal zijn dit dus 60 parkeerplaatsen. Er moeten in totaal 20 parkeerplaatsen op het Koningin Beatrixplein en aan de Verbrughweg worden toegerekend aan bestaande functies. Dit betekent dat aan onderhavig plan dus 40 parkeerplaatsen kunnen worden toegerekend.

Aangezien voor onderhavig plan een norm geldt van afgerond 40 parkeerplaatsen kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de parkeernorm.



Kaartbeeld parkeren

Bezonningsituatie

De bezonningsituatie van onderhavig plan is in beeld gebracht in een studie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de negatieve gevolgen door schaduwval van de nieuwe bebouwing zeer beperkt zijn.

2.4 Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen

De beoogde nieuwe structuur wijkt op een aantal punten af van de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft zowel het gebruik als het bouwen.

Gebruik

In hoofdlijnen is de beoogde nieuwe functie passend binnen de geldende bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Echter, de plannen betreffen woon-zorgwoningen. Woon-zorgfuncties zijn binnen deze maatschappelijke bestemming niet expliciet toegelaten. Hiernaast worden er enkele appartementen (zorggerelateerde woningen) gerealiseerd binnen het plan. Om die redenen is het voorliggende bouwplan niet geheel passend binnen de vigerende bestemmingsplanregels.

Bouwen

Op de bestemmingsplankaart is een bouwvlak opgenomen. Hiernaast is gesteld dat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen respectievelijk 6 meter en 12 meter mogen bedragen. Het bebouwingspercentage van het plangebied mag niet meer dan 70% bedragen.

Binnen deze bouwvoorschriften is het bouwplan niet geheel passend. Ten eerste wordt het bouwvlak overschreden. Ten tweede wordt de bebouwing (deels) hoger dan de voorgeschreven goot- en bouwhoogte. Ten slotte wordt ook niet voldaan aan de eis inzake het bebouwingspercentage.

Wijzigingsbevoegdheid

Er ligt een wijzigingsbevoegdheid op het plangebied, waarin Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid hebben om een plan toe te staan met daarin woningen of centrumfuncties. Daarbij mogen de maximale goot- en bouwhoogtes respectievelijk 6 en 12 meter bedragen. Gezien de beoogde inrichting van het plangebied is een bestemming als zijnde Centrumdoeleinden echter niet wenselijk, omdat het plangebied een (woon)zorgcluster dient te worden. Detailhandelsfuncties bijvoorbeeld, zijn niet wenselijk op de locatie van het voormalige gemeentehuis. De wijzigingsbevoegdheid naar Wonen kan ook niet worden benut, met name aangezien de bijbehorende bouwmogelijkheden te weinig ruimte bieden.

3 Beleidskader

3.1 Europees en rijksbeleid

Europees beleid

Er is geen Europees beleid dat direct relevant is voor onderhavig plan. Om die reden wordt dit beleid verder niet nader besproken.

Rijksbeleid

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de Nota Ruimte (2005). De nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Ten opzichte van het beleidsvoornemen wordt het aantal regels dat het rijk aan anderen oplegt verminderd, terwijl de ruimte voor decentrale overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers wordt vergroot. Het rijk onderkent dat hierdoor de verschillen die er zijn tussen de verschillende provincies groter kunnen worden. In de nota Ruimte zijn regels opgenomen om met deze verschillen toch te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze generieke regels zijn opgesteld om een aantal waarden te garanderen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. De regels hebben betrekking op onder andere het bundelingsbeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving, veiligheid, watertoets en groen in en om de stad.

Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het specifieke ruimtelijk beleid van het rijk vormt geen toetsingskader waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van de provincie. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken". Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Op grond van het streekplan behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied, onderdeel 'bestaand bebouwd gebied 2000'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Op het gebied van wonen is het uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid dat gemeenten voorzien in het aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding).

De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen;
- voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Toets plan

Het project ligt binnen de contouren van het bebouwd gebied en draagt door de transformatie bij aan een verbetering van de leefomgeving en openbare ruimte. Het plan voorziet onder andere in een cluster van zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen en een woonzorgcentrum in het hart van de kern Lienden. Door de transformatie van het voormalige gemeentehuis wordt dan ook bijgedragen aan het voorzieningenaanbod, gebundeld in het centrum van Lienden. Daarnaast voorziet het woonzorgcentrum in de behoefte van zorggerelateerde woningen voor ouderen en zorgbehoevenden in het centrum van de kern.

Keuzevrijheid en Identiteit, woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ziet de provincie knelpunten in het woningaanbod voor starters. Om deze redenen bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen.

Toets plan

Voorliggend plan voorziet onder andere in de bouw van een woonzorgcentrum op een inbreidingslocatie. Daarmee wordt rekening gehouden met de actuele marktvraag. Tevens wordt getracht het plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur van Lienden.

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014, Regio Rivierenland, 21 april 2006

De gemeenten in deze regio streven naar een bouwprogramma dat zo goed mogelijk aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners in de regio. Centraal in het programma staat de 'kwaliteit': oftewel de juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment.

Wat betreft wonen en zorg wordt gesteld dat dit in alle gemeenten hoog op de agenda staan. Alle gemeenten willen woningen geschikt voor senioren realiseren. Ook woningen met een zorgarrangement staan in veel gemeenten in het programma. In alle gemeenten is aandacht voor het realiseren van woon-zorgzones. In onder meer Buren wordt gestreefd naar realisatie van 24-uurs zorg voor alle inwoners van de gemeente. Voor de regio Rivierenland is blijkt uit de visie dat met name nog behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Toets plan

Met onderhavig plan wordt een woon-zorgzone gecreëerd. Gesteld kan worden dat met onderhavig plan hiermee uitwerking wordt gegeven aan het KWP.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Rivierenland

De regionale structuurvisie Rivierenland heeft gefunctioneerd als bouwsteen voor het streekplan Gelderland 2005. Gekeken naar de uitbreidingen van kleine kernen, maakt de structuurvisie zich hard voor ontwikkelingen die de identiteit van een (kleine) kern respecteren.

Deze identiteit is onder druk komen te staan doordat, zeker in de laatste decennia, bij uitbreidingen veelal uniforme bouwstijlen met uniforme bouwmaterialen werden toegepast. Daarnaast is het verschil in nieuwbouw tussen stad en dorp vervaagd. Hierdoor is de stad als het ware over het platteland uitgevloeid. Om de uniforme stedenbouwkundige ontwikkeling te keren, is het begrip “organisch groeien” binnen de stedenbouw geïntroduceerd.

Om een dorp organisch te laten groeien is een bepaalde aanpak of methode nodig. De structuur kan worden bepaald aan de hand van structurele veranderingen, bebouwingswijze, functiewijzigingen, landschapstructuur, eventuele ingrijpende wijzigingen in recente periode en eventueel nog aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen. Hierbij kan gedacht worden aan bepaalde kerngebonden bouwstijlen en gebruik van bouwmaterialen in de oude kernen, dat kan worden voortgezet in de nieuwe ontwikkelingen.

Gekeken naar het aspect wonen, zijn in de structuurvisie de volgende punten van belang:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur- en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Toets plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een cluster van zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen en een woon-zorgcentrum ter plaatste van het voormalige gemeentehuis. Het grootste gedeelte van het gemeentehuis wordt gesloopt. Echter het historische gedeelte van het gemeentehuis blijft behouden. Daardoor wordt de identiteit van de locatie behouden en blijft ook een belangrijk en markant herkenningspunt in de kern Lienden bestaan. Op deze manier speelt de ontwikkeling in op een belangrijk speerpunt van de regio, namelijk het behoud van de eigen identiteit door middel van het zogenaamde ‘organisch groeien’. Gesteld kan worden dat met onderhavig plan het historische gemeentehuis ongemoeid blijft. De nieuwbouw wordt geheel vrijstaand gerealiseerd. Hiermee blijft de cultuurhistorische waarde van dit plan, hetgeen ook van belang is voor het ruimtelijke beeld van Lienden, behouden.

Daarnaast wordt door de realisatie van diverse voorzieningen en het woonzorgcentrum ingespeeld op een vergrijzende samenleving.

3.4 Beleid waterschap

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie; vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

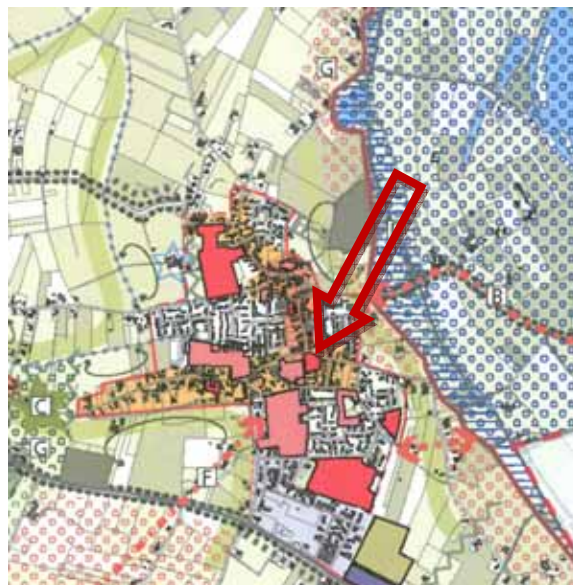
3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren

In de structuurvisie van de gemeente Buren (2009) wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De Wet ruimtelijke ordening verplicht elke gemeente één of meerdere structuurvisies op te stellen voor het gehele grondgebied. De structuurvisie is daarmee het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en vormt een leidraad ter beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Naast het feit dat de gemeente het geldende beleid continueert, zet de gemeente in op versterken van haar kernkwaliteiten: rust, ruimte en een schoon milieu. De rijke cultuurhistorie en kwaliteit van het landschap zijn daarbij erg belangrijk. Daarbij dient er naar te worden gestreefd, dat de leefbaarheid en het voorzieningenniveau binnen de kernen en buurtschappen op peil wordt gehouden.

Gelet op het aspect “wonen”, zet de gemeente in op de ontwikkeling van vitale kernen. Dit zijn kernen die minimaal voorzien in de eigen behoefte, gedifferentieerd zijn en een duurzame bestaansbasis hebben.



Lienden, afgebeeld in de structuurvisie Buren

Specifiek voor Lienden zet de gemeente in op voldoende woningen in het betaalbare segment, aangezien Lienden één van de kernen in de gemeente is waar de inwoners over het algemeen gezien lage tot middelhoge inkomens hebben. Dit vraagt om goedkope koopwoningen en huurwoningen, waarbij vergeleken met de rest van de gemeente meer de nadruk dient te liggen op rijwoningen.

Gelet op het aspect cultuurhistorie zet de gemeente in op het behouden van de ruimtelijke relaties met het buitengebied, de kenmerkende spinnenwebstructuur van het dorp en de aanwezige openbare ruimtes zoals moestuinen, boomgaarden en weiljes. Daarnaast dient met name in de oude kern van het dorp door functiemenging van kleinschalige bedrijvigheid, voorzieningen en de bouw van appartementen intensiever ruimtegebruik te worden nagestreefd. Dit moet echter wel passen binnen het karakter en de schaal van het dorp. Het plangebied is daarbij specifiek aangeduid als 'Ontwikkellocatie woningbouw tot 2015'

Toets plan

Met de realisatie van diverse zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen en een woon-zorgcluster in het centrum van Lienden wordt ingespeeld op de doelstellingen uit de structuurvisie. Zo versterken de voorzieningen in het plan de kern Lienden en zal door de realisatie van een woon-zorgcomplex in de eigen woonbehoefte worden voorzien. Doordat daarbij het historische gedeelte van het gemeentehuis in tact blijft, wordt de cultuurhistorische waarde van het gemeentehuis voor het dorp behouden. De locatie is daarbij specifiek aangeduid als ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw.

Woonvisie gemeente Buren 2010-2020

In de woonvisie worden de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020 uiteengezet. De gemeente zet daarbij in op het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente. Uitgangspunten zijn daarbij:

- in kwalitatieve zin: rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Buren;
- in kwantitatieve zin: rekening houden met (ten minste) de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en met een binnenlands migratiesaldo.

In de periode 2010-2020 wil de gemeente circa 1.465 woningen bouwen, waarvan ten minste 488 woningen in de goedkope sector. Daarvan dient minimaal de helft een huurwoning te zijn. Een substantieel aantal woningen zullen daarbij 0-tredenwoningen zijn, aldus het streven van de gemeente.

Daarnaast krijgt het huisvesten van bijzondere groepen extra aandacht. Zo wil de gemeente tot 2020 ten minste 107 zorgplaatsen in een zorg- of verpleeghuis realiseren. Daarnaast wordt in de regiegroep wonen, zorg en welzijn ook aandacht besteed aan andere doelgroepen die zorg nodig hebben. Hier worden ook afspraken gemaakt over de huisvesting van deze doelgroepen.

Toets plan

Met de bouw van een woon-zorgcomplex worden extra huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere groepen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.

Dorpsvisie Lienden

De dorpsvisie is in 2009 opgesteld en is gericht op het versterken van de identiteit van Lienden als fraai Betuws dorp. Dit streven is verpakt in drie doelstellingen, te weten:

- versterken van Lienden als fraai woongebied en aantrekkelijk vestigingslocatie voor lokale bedrijvigheid;
- behoud en verbetering van het voorzieningenniveau;
- extra aandacht voor de uitstraling als historisch oeverwalddorp.

Deze thema's hebben als input gediend voor discussies, workshops en klankbord-groepen, wat heeft geresulteerd in de Dorpsvisie Lienden. Deze gaat in op onder andere het voorzieningenniveau in de kern. Specifiek gekeken naar maatschappelijke en medische voorzieningen, wordt gesteld dat de noodzaak tot clustering van bestaande voorzieningen noodzakelijk is om deze te behouden en te verbeteren. Een dergelijk cluster kan bestaan uit gemengde voorzieningen. Zo kan de concentratie bestaan uit zowel maatschappelijke, medische als commerciële functies, waar wonen op de verdieping goed denkbaar is. Deze concentratie dient centraal in het dorp gesitueerd te worden, goed bereikbaar per fiets en te voet.

De gemeente zet daarbij in op een centrale voorzieningen-as in het dorp, zodat een langgerekt centrum te creëren is dat loopt van het historische centrum, via de locatie Vredelust - Gemeentehuis naar de supermarktllocatie aan de Verbrughweg - Adelseweg.

Het betreft zowel winkelvoorzieningen als medische en maatschappelijke voorzieningen. Er is hierbij een ruimtelijke tweedeling gemaakt waarbij in de Dorpsstraat met name kleinschalige voorzieningen worden gerealiseerd, passend binnen de sfeer van het historisch oevervaldorp. Rond de Verbrughweg worden meer grootschalige voorzieningen passend bij een modern voorzieningendorp beoogd.

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen beide deelgebieden, maar valt binnen de 'historische' zone. Dit betekent dat hier met name kleinschalige voorzieningen (winkels, medisch en maatschappelijk) worden beoogd.

Het is daarnaast goed wonen in Lienden. Om dit ook in de toekomst het geval te laten zijn is behoud van de leefbaarheid belangrijk. In Lienden moet dan ook ruimte blijven voor woningbouwlocaties. Daarbij is extra aandacht benodigd voor starters en ouderen. Het gaat dan met name om rijwoningen in de koopsector en 0-tredenwoningen in de huursector, met voorkeur op de vrijkomende locaties in het dorp.



Het gestreepte gedeelte geeft het voorzieningenlint aan, de pijl het plangebied (Gemeente Buren, 2009)

Toets plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van diverse voorzieningen en een woon-zorgcomplex met behoud van de historische aspecten van het voormalige gemeentehuis. Deze ontwikkeling sluit aan op de Liendense dorpsvisie, aangezien deze inzet op het behouden en verbeteren van de voorzieningen in het dorp, in de vorm van een voorzieningen-as. Daarnaast zet de gemeente in op Lienden als een fraai woongebied en wordt ook ingezet op de historische uitstraling als zijnde een oeverwalddorp.

Welstandsnota 2004

In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Buren is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente Buren. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wilt of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

De welstandsnota 2004 is niet meer actueel. De gemeenteraad heeft daarom op 30 mei 2006 besloten dat, bij het opstellen van plannen voor uitbreidingslocaties die afwijken van wat de welstandsnota 2004 mogelijk maakt, een welstandparagraaf in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is een middel om vooruit te lopen op een periodieke evaluatie van de nota.

Toetsing

De welstandsnota is voor onderhavig plan van beperkt belang. Gesteld kan worden dat bij de architectonische uitwerking van onderhavig plan rekening zal worden gehouden met de welstandseisen.

3.5.1 Conclusie

Onderhavige planontwikkeling sluit goed aan bij het beleid van de provincie, aangaande de verbetering van de leefomgeving en de openbare ruimte. Ook wordt bijgedragen aan het voorzieningenaanbod en wordt ingespeeld op belangrijke woondoelgroepen, namelijk ouderen en kinderen met beperkingen.

Gekeken naar het regionaal en gemeentelijke beleid is de ontwikkeling in lijn met de relevante beleidsstukken en speelt men door de beoogde realisatie van voorzieningen en een woon-zorgcomplex in op een vergrijzende samenleving.

Ook is door het behoud van het historische gedeelte van het voormalige gemeentehuis rekening gehouden met het 'karakter' en de herkenbaarheid van Lienden.

4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende haalbaarheidsaspecten die bij een herinvulling van de onderhavige planlocatie een rol spelen. Hierbij spelen aspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer c.q. parkeren. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Inleiding

Voor de planlocatie is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd¹. Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Het onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, die voorschrijft dat bij ontwikkelingen de planlocatie eerst dient te worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie is gelegen op de beddingsgordel van Lienden. Deze heeft een hoge trefkans op archeologische resten uit de periode Romeinse Tijd-Nieuwe Tijd. In de omgeving is een groot aantal waarnemingen uit deze periode bekend. Deze resten worden verwacht aan de top van de oeverafzettingen.

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie voor een groot deel verstoord is. In één boring is nog een dun pakket oeverafzettingen aangetroffen. De top hiervan is echter op de gehele locatie verstoord. Hieronder is op de locatie beddingzand van de stroomgordel van Lienden aanwezig. In het zuidwesten is hierin een restgeul aangetroffen. De oude woongrond die op de locatie verwacht werd is, voor zover deze al aanwezig was, geheel verstoord. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er op de onderzoeklocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek blijkt dat de bodem op de onderzoekslocatie voor een groot deel is verstoord, waardoor er geen archeologische waarden meer op de locatie te verwachten zijn. Daarom wordt de aanbeveling gedaan dat vervolgonderzoek op de locatie niet noodzakelijk is. De gemeente Buren heeft per brief van 10-02-2010 (kenmerk B2010-1407) bevestigd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Hiermee is het aspect 'archeologie' voldoende behandeld.

¹ Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Oudsmidsestraat 8 te Lienden, gemeente Buren (Gld), ARC, kenmerk 2009-156, ISSN 1574-6887, 17 maart 2010, definitief.

De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er op de locatie alsnog archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het historische deel van het gemeentehuis aan de Oudsmidsestraat betreft een cultuurhistorisch waardevol pand. Het gebouw is hiernaast aangeduid als gemeentelijk monument (per besluit van 28 juni 1989) en heeft dus een bijzondere status. De voorliggende plannen voor de planlocatie gaan uit van het behoud van het monumentale deel van het gemeentehuis. Hiernaast wordt de nieuwbouw geheel vrijstaand gerealiseerd van dit bestaande monumentale pand. De bodewoning wordt wel gesloopt en vervangen door nieuwbouw, maar deze heeft geen status als monument. Gesteld kan worden dat met de huidige insteek van de plannen er geen sprake is van de versterking van cultuurhistorische waarden. Er zijn voor wat betreft cultuurhistorie dus geen belemmeringen.

4.3 Leidingen

Wat betreft (kabels en) leidingen hoeven er geen bijzonderheden te worden verwacht. Binnen het plangebied is geen belangrijke hoofdleiding gelegen. Een KLIC-melding zal worden uitgevoerd voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Het milieuaspect 'bedrijven en milieuzonering' richt zich op twee vragen. De eerste vraag is of de planlocatie mogelijke belemmeringen kent door functies in de omgeving. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat op de planlocatie milieuhindergevoelige functies worden ontwikkeld, zoals woningen of zorgwoningen.

De tweede vraag is of de planlocatie mogelijk zelf belemmeringen op zou kunnen leveren voor de omgeving. Hierbij wordt in de toets meegenomen dat het mogelijk is dat er op de locatie functies worden ontwikkeld die milieuhinder met zich meebrengen.

Wet en- regelgeving

Algemeen

Strikt genomen zijn er weinig wettelijke verplichtingen tot milieuzonering. De schaarse wetgeving die dwingt tot milieuzonering heeft vaak een beperkt bereik. Zo hebben het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit risico's zware ongevallen 1999 en het Vuurwerkbesluit enkel betrekking op de externe veiligheid, de Wet geluidhinder enkel op geluid en de Wet geurhinder en veehouderij enkel op geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven.

Waar een wettelijk kader voor milieuzonering ontbreekt is hierin vaak voorzien via pseudowetgeving. In 1986 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeente voor het eerst de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht.

Deze publicatie is sindsdien diverse malen herzien en vormt sinds jaar en dag dé handleiding voor toetsing van ruimtelijke plannen.

Wet ruimtelijke ordening

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) het planologisch-juridisch kader moet altijd worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bepaald namelijk dat ten behoeve van een goede ruimtelijk ordening structuurvisies, bestemmingsplannen en projectbesluiten worden vastgesteld. Een goede ruimtelijke ordening voorziet ook in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij planvorming voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare normen te opereren. In een uitspraak van juli 2004, acht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit in het algemeen redelijk.

Wet Milieubeheer

Inrichtingen

Bedrijven, of beter gezegd elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheden die binnen een zekere begrenzing ple- gen te worden verricht, zijn 'inrichtingen' in de zin van de Wet milieubeheer.

Afhankelijk van de aard en omvang van de inrichting is voor het oprichten, veranderen (van de werking) of het in werking hebben van een bedrijf een milieuvergunning vereist, kan volstaan worden met een melding aan het bevoegd gezag of is noch een vergunning noch een melding vereist.

Bedrijven die een zogenaamde GPBV-installatie hebben die in bijlage 1 van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' zijn aangewezen zijn milieuvergunningplichtig. De verantwoordelijke bestuurder van het bedrijf (degene die een vergunningplichtige inrichting drijft) draagt er zorg voor dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

Niet-milieuvergunningsplichtige bedrijven moeten voldoen aan 'algemene regels' die voor een aantal 'standaard type bedrijven' gelden. Voor een niet-milieuvergunningplichtig landbouwbedrijf zijn deze regels bijvoorbeeld vastgelegd in het Besluit landbouw milieubeheer. Voor niet-agrarische bedrijven zijn de regels vastgelegd in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

In gevallen waarin nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven worden geprojecteerd zijn de regels die voor de bedrijven gelden om twee redenen van belang.

- 1 Ten eerste moet beoordeeld worden of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de bebouwing is gegarandeerd.
- 2 Ten tweede moet beoordeeld worden of de bestaande bedrijven de hun toegestane activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Deze toets maakt deel uit van de belangafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Ook wanneer door wijziging van het planologisch regiem beoogd wordt nieuwe bedrijven in nabijheid van bestaande woningen toe te staan dienen de mogelijke gevolgen voor het woon- en leefmilieu ter plaatse te worden meegewogen in het kader van de belangenafweging. De beoordeling van de milieueffecten kan, zo blijkt uit jurisprudentie, niet worden doorgeschoven naar de milieuvergunningverlening.

Milieukwaliteitseisen

Op basis van artikel 5.1 van de Wet milieubeheer kunnen in het belang van de bescherming van het milieu, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu. Voorbeelden hiervan zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit.

VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering

In het voorjaar van 2009 heeft de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) de geheel herziene publicatie Bedrijven en Milieuzonering opgesteld om gemeenten e.a. een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies (wonen) nabij bedrijven. In de VNG-publicatie zijn bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met een aanbevolen afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van de milieufactoren geur, gevaar en geluid uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De afstanden die de publicatie aanbeveelt gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een – in een rustige woonwijk gelegen – woning anderzijds.

De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Bij het ontbreken van een wettelijke regeling kunnen de richtafstanden uit de brochure gebruikt worden om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie de status van 'pseudowetgeving' gekregen. Sinds de uitgave van 2007 is het uitgangspunt van de VNG dat de brochure gemotiveerd moet worden toegepast in plaats van dat er gemotiveerd van kan worden afgeweken.

De richtafstandenlijst van de herziening 2007 is in jurisprudentie geaccepteerd. Naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is de handreiking in januari 2009 geactualiseerd.

Functiemenging

Waar functiescheiding het uitgangspunt was van eerdere uitgaven van de VNG brochure is het uitgangspunt van de huidige uitgave: functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet.

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering blijft in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en draagvlak voor voorzieningen.

Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en verblijfsklimaat noodzakelijk is.

Om een betere toepassing nabij gemengde gebieden en in gebieden met functiemenging mogelijk te maken is in de herziene publicatie Bedrijven en Milieuzonering informatie opgenomen over kleinschalige bedrijvigheid met een relatief geringe milieubelasting. Daarbij is een aparte systematiek uitgewerkt met een eigen Staat van bedrijfsactiviteiten en is een handreiking opgenomen voor het toelaten van deze activiteiten in gebieden met functiemenging. Bij dergelijke gebieden hoeft niet eenzelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden', maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid te bewerkstelligen.

De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging uit bijlage 4 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn verdeeld in de categorieën A, B en C.

De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit 2003 voor scheiding tussen woning en bedrijf zijn daarbij toereikend.
- Categorie B
Activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C
De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig moet zijn.

De beoordelingssystematiek binnen een gebied met functiemenging is niet toepasbaar bij de vaststelling van de richtafstanden tussen bedrijven buiten het gebied met functiemenging en gevoelige functies binnen het functiemengingsgebied. Volgens de VNG-brochure moet het gebied met functiemenging in dit kader beschouwd worden als een gemengd gebied. Dit houdt in dat de richtafstanden tot een rustige woonwijk voor milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd. Verdere verlaging is enkel mogelijk indien anderszins een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Gebiedstypering planlocatie

Het gebruik van functiemenging is een beleidsmatige beslissing die de gemeente kan nemen. Er kunnen afwijkende gebiedstyperingen worden toegepast bij:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De planlocatie is gelegen midden in de dorpskern van Lienden, in een gebied dat kan worden gekenschetst als woon- en winkelgebied. Omdat er diverse functies naast en door elkaar voorkomen in de planomgeving is de planlocatie te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat in onderhavig geval gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve VNG-richtafstanden en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen.

Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De aanwezige bedrijven rondom de planlocatie behoren tot deze lichte categorieën van bedrijvigheid..

Toetsing planlocatie

In de directe omgeving van de planlocatie komen de volgende bedrijfsactiviteiten voor, die mogelijk hinder veroorzaken en belemmeringen met zich meebrengen voor de planlocatie:

- A. Eetcafé het Wapen van Lienden
Dokter van Noortstraat 2
Restaurant/Partycentrum
- B. 't Hoekje
Doctor van Noortstraat 2
Cafetaria/Eetcafé
- C. Jonkers Assurantiën BV
Dorpsstraat 10
Verzekeringskantoor
- D. Elektrotech. Inst.bedr. Van Ommeren
Dorpsstraat 6 / Oudsmidsestraat 1
- E. Rabobank
Dorpsstraat 1/A, 4033 EW Lienden
Kantoor/bank
- F. Joop van Mourik Makelaars
Oudsmidsestraat 12
Makelaarskantoor
- G. Aspremont Advocaten
Koningin Beatrixplein 22
Kantoor
- H. Interculturele Evaluatie
Koningin Beatrixplein 10
Kantoor



Deze activiteiten vallen allemaal onder het activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Dit betekent dat voor de activiteiten 'standaard' regels

gelden, waarbij afhankelijk van de activiteiten specifieke eisen gelden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de horeca inrichtingen; waarvoor naast algemene regels bijzonder regels zijn gesteld voor het voorkomen van geurhinder en geluidsoverlast.

Volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” moet – vanwege het milieu-aspect geluid – bij een kinderopvang in beginsel 30 meter worden aangehouden tussen het perceel van de kinderopvang en de gevel van woningen in de omgeving. De afstand van de kinderopvang ten opzichte van de dichtsbijzijnde milieugevoelige functie, zijnde de woning op het perceel Oudsmidsestraat 10, bedraagt ca 21 tot 24 meter. De afstand tot de percelen Oudsmidsestraat 5 bedraagt meer dan 30 meter. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype “gemengd gebied”, dat gezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent. Omdat er sprake is van een gemengd gebied met allerlei maatschappelijke functies is het afwijken van de richtlijn van 30 meter gerechtvaardigd. Derhalve geldt voor onderhavige kinderopvang een afstand van 10 meter.

Geluidhinder

Algemeen

In het activiteitenbesluit is bepaald dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting niet meer bedragen dan:

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)*	65 dB(A)	60 dB(A)

* Is niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.

Vraag 1: Zorgt de omgeving voor belemmeringen voor de planlocatie?

Geluidsnormen gaan gelden in het geval er op de locatie woningen of zorgwoningen in een woon-zorgcomplex worden gerealiseerd of als het te handhaven deel van het gemeentehuis wordt herbenut voor woningen.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn in hoofdzaak kantoren gelegen. Wel moet rekening gehouden worden met de horeca-activiteiten aan de Dokter van Noortstraat 2. Hier zijn een cafetaria, en een eetcafé/partycentrum gevestigd. Conform de bedrijvenlijst in bijlage 4 van de VNG-publicatie vallen deze bedrijven beide in de categorie 553.561 (Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.) en 554.563.1 (Café's, bars). Het betreft in beide gevallen categorie A bedrijven. Deze activiteiten kunnen eventueel zelfs aanpandig worden uitgevoerd. Onderhavig plan wordt niet aanpandig gerealiseerd maar geheel vrijliggend van de horecafunctie en zelfs gelegen op circa 20 meter vanaf de grens van de inrichting van beide horecabedrijven. Er zijn dus geen belemmeringen.

Hieraan kan worden toegevoegd dat zelfs als niet wordt uitgegaan van een gemengd gebied er geen problemen zijn. De normale indicatieve hinderafstanden van beide genoemde bedrijfscategorieën (561 en 563) bedraagt namelijk 10 meter (categorie 1). Onderhavig plangebied valt buiten de 10 meter zone.

Concluderend kan gesteld worden dat voor de geluidbelasting als gevolg van de bedrijven, ervan uitgaande dat er zorggerelateerde woningen op de planlocatie worden gerealiseerd, een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in deze woningen gegarandeerd is.

Vraag 2: Zorgt onderhavige planlocatie voor belemmeringen voor de omgeving?

De te realiseren functies in het MFA-complex leveren geen hinder op voor de omgeving. De plannen zullen hiernaast uitgaan van een geheel vrijstaand nieuwbouwcomplex, dat bouwkundig in alle gevallen geheel is gescheiden van bestaande bebouwing, inclusief het historische deel van het gemeentehuis. Uitgaande van deze bouwwijze en uitgaande van een ligging binnen een gemengd gebied conform de VNG-publicatie, lijken in dit geval Categorie A en Categorie B activiteiten inpasbaar. Het betreft vrijwel alle mogelijke functies die ter plaatse denkbaar zouden kunnen zijn, niet alleen maatschappelijke functies en zorgfuncties, maar bijvoorbeeld ook winkels, kantoren, et cetera. Elk van deze functies lijkt dus inpasbaar zonder dat deze voor belemmeringen zorgt voor de omgeving.

Aangezien de plannen uit lijken te gaan van een 'vrijstaand' complex dat bouwkundig geheel is gescheiden van het te handhaven oude deel van het gemeentehuis, kan hiernaast gesteld worden dat de nieuwe functies in dit complex ook geen belemmeringen met zich meebrengen voor het hergebruiken van deze bestaande gebouwen voor woningen.

Wat betreft dit punt kan ten slotte in algemene zin gesteld worden dat de planlocatie verder van de bedrijven af ligt dan bestaande woningen. Het is derhalve op voorhand niet te verwachten dat bedrijven in de omgeving van de planlocatie in de bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd, aangezien deze bedrijven in alle gevallen reeds door de bestaande dichterbij gelegen woningen worden beperkt in de mogelijkheden.

Geurhinder

Algemeen

Artikel 2.1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bevat de verplichting om geurhinder en stofhinder te voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken. In het activiteitenbesluit is bepaald dat afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen, doelmatig moeten worden afgezogen, zodat geen geuroverlast kan ontstaan.

Vraag 1: Zorgt de omgeving voor belemmeringen voor de planlocatie?

Het is niet te verwachten dat geurhinder ter plaatse van de planlocatie zal ontstaan, aangezien bestaande bedrijven op geruime afstand zijn gelegen en aangezien het activiteitenbesluit reeds eisen stelt bij bedrijven voor wat betreft goede afzuiging.

Vraag 2: Zorgt onderhavige planlocatie voor belemmeringen voor de omgeving?

Door de realisering van eventuele zorgwoningen op de planlocatie in de omgeving zal geen geur- en stofhinder ontstaan. Ook eventuele andere functies, zoals maatschap-

pelijke, medische en zorgfuncties brengen geen geurhinder met zich mee. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Gevaar

In de paragraaf 'externe veiligheid' zal dit onderwerp nader worden besproken. Uit de toetsing is gebleken dat er geen bedrijven in de omgeving van de planlocatie zijn gelegen die vanuit externe veiligheid belemmeringen kunnen opleveren voor het plan.

Overig

Overige milieuaspecten (bodem, stof, water, trillingen et cetera) zijn in het kader van deze beoordeling niet relevant voor onderhavige situatie.

Conclusie

De locatiespecifieke eigenschappen van het gebied (aanwezigheid van andere bedrijven/winkels) leidt tot de conclusie dat de omgeving zich leent voor toepassing van de gebiedstypering 'gebied met functiemenging'. Hierdoor behoeven de standaard richtafstanden uit de VNG-brochure niet strikt te worden aangehouden, maar kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden tussen woningen en omliggende functies. In onderhavige situatie is er sprake van een lichte categorie bedrijvigheid, hetgeen betekent dat de gemeente Buren, indien nodig andere richtafstanden kan hanteren tussen de functie wonen en andere functies.

Voor de kinderopvang welke middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geldt een afstand van 10 meter. Binnen deze afstand van de kinderopvang zijn geen milieugevoelige functies gelegen.

Redelijkerwijs kan aangaande de milieubelasting veroorzaakt door de bedrijven in de omgeving van de planlocatie voor de milieucategorieën geluid en geur op basis van wettelijke regelingen een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen de planlocatie worden gegarandeerd.

Na de herinvulling van de planlocatie met een MFA-complex bestaande uit onder meer medische en zorgfuncties en zorggerelateerde woningen kunnen de bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie de activiteiten ongewijzigd voortzetten zonder dat de naleving van de voor de bedrijven geldende voorschriften betreffende geluidhinder en geurhinder in het gedrang komt. De bedrijven kunnen de activiteiten na de herinvulling van de planlocatie onder redelijke voorwaarden voortzetten. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving verzet zich dan ook niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ook worden bedrijven of andere functies in de omgeving door de herinvulling van de planlocatie niet gehinderd.

4.4.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoeken

Verkennd bodemonderzoek

Inleiding

Ten behoeve van het plan is een verkennend bodemonderzoek verricht². De onderzoekslocatie betreft het adres Oudsmidsestraat te Lienden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lienden, sectie L, perceelsnummer 1504 en heeft een totale oppervlakte van 4.048 m². Het doel van het onderzoek is het vaststellen van mogelijke gebruiksbependingen in relatie tot het beoogde gebruik.

Resultaten

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is opgebouwd uit zand- en kleilagen. Het zand is zeer fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig tot sterk grindig. Plaatselijk is het zand in de bovengrond zwak humeus en/of zwak wortelhoudend en in de ondergrond zwak tot sterk kleihoudend. Tevens bevat het zand resten roest en/of wortels. De kleur van het zand varieert van (licht en donder-)bruin tot (licht en donker-)grijs met diverse tussenmengingen. De klei is sterk zandig en grijs van kleur. Tijdens de monsterneming bedroeg de grondwaterstand 130 cm-mv voor peilbuis 20.

tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de bebouwingen, voor zover zichtbaar, geen asbesthoudende materialen bevatten. In de bodem is eveneens geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de parkeerplaatsen is onder de klinkerverharding een stabilisatielaag (puin of beton) gekregen welke, voor zover zichtbaar, geen asbestverdacht materiaal bevat. Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 'Monsterneming en analyse van asbest in bodem' of NEN-5897 'Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat' heeft plaatsgevonden.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in het bovengrondmengmonster BM10 geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- het bovengrondmengmonster BM11 licht verontreinigd is met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK(10 van VROM));
- in het ondergrondmengmonster CM10 geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- in het grondwatermonster 20 geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

De hypothese 'het gehele terrein is onverdacht' dient formeel verworpen te worden in het verband met het aantreffen van de lichte verontreiniging met PAK (10 van VROM) in het bovengrondmengmonster BM11.

Op grond van de onderzoeksresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk en bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen bezwaar het

² Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Oudsmidsestraat 4-8 (perceelsnummer 1504), Lienden, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 februari 2007, kenmerk 070125OL.511.

onderzochte terreindeel voor de geplande herontwikkeling (bouwdoeleinden) te gebruiken.

Verkennd Bodemonderzoek 2

Inleiding

Ten behoeve van het plan is een verkennd bodemonderzoek verricht³. De onderzoekslocatie betreft het adres Oudsmidsestraat te Lienden en is kadastraal bekend als gemeente Lienden, sectie L, perceelsnummer 1034.

De locatie heeft een totale oppervlakte van 3.080 m². Het doel van het onderzoek is het vaststellen van mogelijke gebruiksbeperkingen in relatie tot het beoogde gebruik. De locatie heeft een oppervlakte van 3.080 m². Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

Resultaten

De bodem is opgebouwd uit zand- en kleilagen. Het zand is zeer fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig en zwak tot sterk grindig. Tijdens het velonderzoek is geconstateerd dat de bebouwingen, voor zover zichtbaar, geen asbesthoudende materialen bevatten. In de bodem is eveneens geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. In de puinlaag onder de parkeerplaatsen bevat voor zover zichtbaar, eveneens geen asbestverdacht materiaal.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- het bovengrondmengmonster BM1 licht verontreinigd is met PAK10;
- het bovengrondmengmonster BM2 licht verontreinigd is met PAK10;
- het bovengrondmengmonster BM3 (9-1, bodemlaag 0,40 cm-mv) matig verontreinigd is met lood en zink en licht verontreinigd is met cadmium, koper, nikkel en PAK10;
- het ondergrondmengmonster OM1 licht verontreinigd is met PAK10. Tevens bevat het ondergrondmengmonster een verhoogd gehalte aan EOZ. Het gehalte aan EOX (0,32 mg/kg.ds) overschrijdt echter niet de grenswaarde voor het criterium (3,0 mg/kg.ds) welke de provincie Gelderland hanteert voor aanvullend onderzoek;
- in het ondergrondmengmonster OM2 geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- het grondwatermonster 1 licht verontreinigd is met arseen.

De hypothese 'het gehele terrein is onverdacht' dient verworpen te worden in verband met het aantreffen van de matige verontreinigingen met lood en zink, en de lichte verontreinigingen met arseen, cadmium, koper, nikkel, EOX en PAK10 in de grond en/of het grondwater.

Op basis van de analyseresultaten is een nader onderzoek naar de omvang en de herkomst van de matige lood- en zinkverontreiniging in het bovengrondmengmonster BM3 (9-1, bodemlaag 0-40 cm-mv) noodzakelijk. In het nader onderzoek dient vastgesteld te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

³ Verkennd bodemonderzoek volgens NEN574, Oudsmidsestraat 4-8 (perceelsnummer 1034), Lienden, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 februari 2007, kenmerk 070125OL.510.

In verticale richting is reeds een afperking verkregen. In het ondergrondmengmonster OM2 (9-4, bodemlaag 140-160 cm-mv), welke sterk puinhoudend is, is namelijk geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of detectiegrens van de desbetreffende stof.

Verhoogde concentraties zware metalen in grond komen in de meeste gevallen voor in combinatie met stortmateriaal, puin of iets dergelijks. De zware metalen zijn over het algemeen vrij immobiel en de verontreiniging zal dus voornamelijk beperkt zijn tot de betreffende bodemlaag.

Zware metalen kunnen zich in de bodem verspreiden door verplaatsing van vast bestanddelen, via de bodemoplossing (neerslag), de wortels van de planten, in de bodem levende organismen en de gasfase. Convectief transport van opgeloste en gesuspendeerde metalen via de bodemoplossing is veruit het belangrijkste proces. De omvang van het transport is voornamelijk afhankelijk van het neerslagoverschot en van de concentratie van de metalen in het bodemvocht. De processen die de concentratie van de metalen in het bodemvocht reguleren, vervullen een sleutelrol ten aanzien van de mobiliteit.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek 2 is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie⁴. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Indien dit het geval is dient bij de bouw rekening gehouden te worden met een saneringsprocedure, Indien geen sprake is van een ernstig geval kan bij het bouw- en woonrijp maken volstaan worden met een plan van aanpak dat geen saneringsprocedure behoeft.

Uit het onderzoek blijkt dat in geen van de grondmonsters de interventiewaarde voor lood en/of zink wordt overschreden. Bij onderhavig nader bodemonderzoek is gebleken dat wederom geen gehalten aan lood en/of zink boven de interventiewaarden zijn aangetoond. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verhoogde gehalten hangen waarschijnlijk samen met de diverse bijmengingen met puin en kolengruis en het voormalige gebruik ter plaatse (schuur met vermoedelijk opslag van kolen).

Conclusie van het rapport is dat gezien de vastgestelde bodemkwaliteit er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgekomen herontwikkeling.

Bij het bouw- en woonrijp maken kan volstaan worden met een plan van aanpak dat geen saneringsprocedure behoeft (bijvoorbeeld hergebruik grond op de locatie).

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat voor de gehele locatie een bodemonderzoek is verricht. Voor het perceel 1504 is gebleken uit het verkennend onderzoek dat er geen belemmeringen waren voor het voorgenomen gebruik. Wat betreft het perceel L1034

⁴ Briefrapport Nader bodemonderzoek Oudsmidsestraat 4-8 te Lienden, Aveco de Bondt ingenieursbedrijf, 15 februari 2011, kenmerk B-PTW/519

kan worden gesteld dat een nader onderzoek naar de omvang en de herkomst van de matige lood- en zinkverontreiniging uitgevoerd is. Hieruit is gebleken dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht wordt voor het huidige gebruik en voorgekomen herontwikkeling.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect 'bodem' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.4.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

De bij het besluit behorende ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handreiking externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

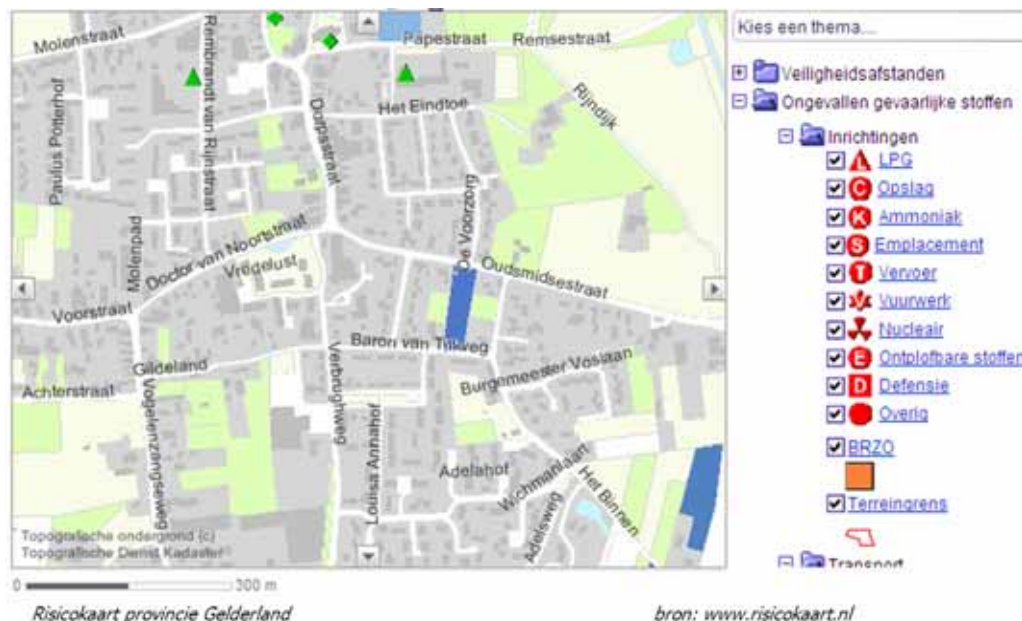
Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande bebouwde omgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Bedrijven en inrichtingen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland (die hiervoor is weergegeven), is gebleken dat er in de omgeving van de planlocatie geen bedrijven zijn gelegen die onderzocht moeten worden in het kader van de externe veiligheid omdat zij geen risicoverhogende activiteiten uitvoeren en worden hierdoor niet gekwalificeerd als een BEVI-plichtig bedrijf. Voor deze bedrijven is derhalve geen onderzoek nodig op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004).

Om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen aan de eisen die gelden uit het Vuurwerkbesluit is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Er zijn in de omgeving geen inrichtingen voor opslag van vuurwerk aanwezig. Belemmeringen uit het Vuurwerkbesluit zijn dan ook niet aan de orde.

Ter plekke van de planlocatie wordt voor wat betreft de bedrijven en inrichtingen in de omgeving van de planlocatie voldaan aan de eisen van de externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). Voor het inventariseren van de risico's voor het plan is verder gebruikgemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker' (Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, februari 2006, Ministerie van Verkeer en Waterstaat) en is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Omdat thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Wegverkeer

Rondom de planlocatie is een aantal (kleine) lokale wegen gelegen. Over de omringende straten worden zeer beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd, met name ter bevoorrading van winkels en bedrijven in het centrum van Lienden. De bevoorrading van winkels en bedrijven vormen voor wat betreft de aan- en afvoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Andere grotere wegen (zoals de provinciale weg N320) liggen op meer dan 200 meter afstand van de planlocatie. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig.

Rondom de planlocatie liggen geen andere wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen, weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'COEV/Anker'. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen knelpunten geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

Ook dient ingegaan te worden op het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte er omheen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssystemen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen blijkt dat, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom de planlocatie knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van de planlocatie niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van de planlocatie invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Buisleidingen en aardgasleidingen

In de nabijheid van de planlocatie is geen hoge druk aardgasleiding (hoofdtransportleiding) of andere leiding gelegen. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht. Aangezien het een herontwikkelingslocatie in bestaand woongebied betreft zal hiervoor het gasdistributienet ook worden uitgebreid. De netbeheerder zal er te zijner tijd voor zorgdragen en erop toezien dat (bij de aanleg en tijdens bouwwerkzaamheden) aan de afstandsnormen wordt voldaan.

Overige aspecten

De planlocatie ligt niet in de buurt van spoorwegen of bevaarbaar water. Ook is in de nabijheid geen bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Deze aspecten behoeven dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Conclusie mobiele bronnen en leidingen

Het aspect vervoer/transport van gevaarlijke stoffen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in de planlocatie geen belemmering in het kader van de externe veiligheid.

Conclusie

Ter plekke van de planlocatie wordt voldaan aan de normen voor externe veiligheid. Er zijn voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dBa. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Wetgeving

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet.

In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

Geluidhinder wegverkeer

Binnen de Wet geluidhinder zijn langs de diverse typen verkeerswegen geluidzones vastgelegd. In bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 geldt voor de A15 een geluidzone met een breedte van 400 meter, terwijl langs de overige verkeerswegen in de gemeente geluidzones gelden met een andere breedte. Binnen deze zones mogen geen planologische mogelijkheden worden gecreëerd voor de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, tenzij door onderzoek is vastgesteld dat de geluidsbelasting, veroorzaakt door het wegverkeer, daar niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) uitkomt. Er kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld, mits voldaan wordt aan het beleid van de regio.

Geluidhinder spoorverkeer

Langs de spoorlijn Tiel-Elst, maar ook langs de Betuweroute, zijn conform het Besluit geluidhinder spoorwegen geluidszones vastgesteld. Binnen deze zones mogen geen planologische mogelijkheden worden gecreëerd voor de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, tenzij door onderzoek is vastgesteld dat de geluidsbelasting, veroorzaakt door het spoorverkeer, daar niet boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) uitkomt of andere maatregelen kunnen worden getroffen. De geluidszone langs de Betuweroute is reeds vastgesteld op basis van onderzoek in het kader van de aanleg van de Betuweroute.

Onderzoek

Inleiding

Ten behoeve van onderhavig plan is akoestisch onderzoek verricht⁵. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Aanleiding voor het onderzoek is dat binnen het plan woon-zorgwoningen gerealiseerd worden. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Onderzoekresultaten

Doordat de Dokter van Noortstraat, de Oudsmidsestraat en de Verbrughweg een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woon-zorgwoningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de 30 km-wegen een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, ligt van de Dokter van Noortstraat, de Oudsmidsestraat en de Verbrughweg.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij drie bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste (cumulatieve) geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen bedraagt 58 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende (cumulatieve) geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Aan gezien de omliggende wegen een 30 km-regime hebben hoeft geen hogere waarde worden aangevraagd.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de woningen bedraagt 58 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 63 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g.

⁵ Akoestisch onderzoek Gemeentehuis Lienden, Gemeente Buren, datum: 2 juni 2010, projectnummer: 90468, SAB Arnhem.

Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (63-33=) 30 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwoekoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op diverse plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat de niveaus onder de hoogst toelaatbare geluidsbelasting blijven. Aangezien de omliggende wegen een 30 km/u regime hebben, hoeven en kunnen er geen hogere grenswaarden worden verleend. Er zijn vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen tegen onderhavig project. In het kader van de bouwtoaanvraag dient wel een onderzoek naar de binnenwaarden uitgevoerd te worden.

4.4.5 Geur

Algemeen

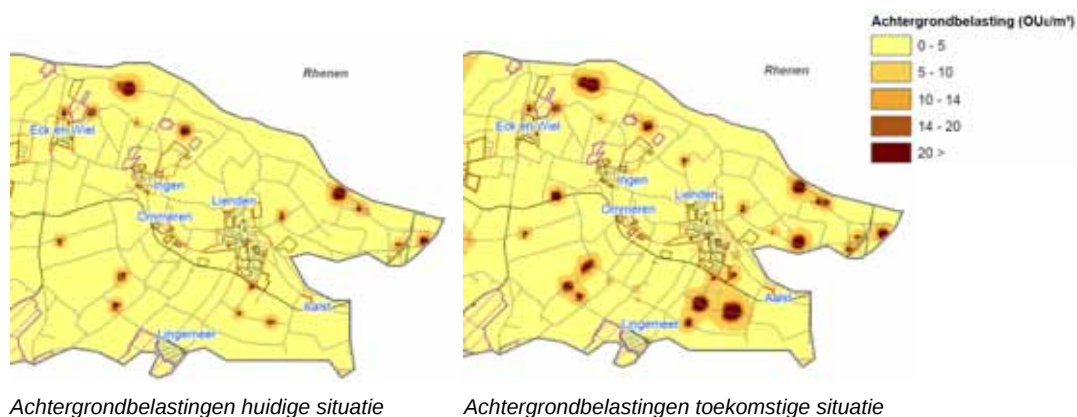
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Geurverordening en geurgebiedsvisie gemeente Buren

De gemeente Buren heeft een geurverordening en een geurgebiedsvisie vastgesteld (14-12-2010). De stukken zijn te vinden op www.buren.nl.

In de geurverordening staat, hoeveel geurhinder omwonenden maximaal van dierenverblijven mogen ervaren. Dit wordt uitgedrukt in ou^E / m^3 (odeur units per m^3). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen veroorzaken en zogenaamde geurgevoelige objecten, zoals woningen. In de geurverordening zijn alleen normen opgenomen voor uitbreidingsgebieden aan de randen van de kernen en voor het buitengebied. Voor binnenstedelijke locaties (zoals onderhavig plan) is de geurverordening minder van belang.

In de geurverordening zijn de bestaande situatie en verschillende toekomstscenario's in beeld gebracht. In de geurgebiedsvisie worden specifieke uitspraken gedaan over de kern Lienden. Voor de kern Lienden hebben de toekomstscenario's waarbij het groeiscenario van 20% is toegepast in vergelijking met de huidige situatie geen effect. In zowel de huidige situatie als onder de groeiscenario's bedraagt de gemiddelde achtergrondbelasting $1 ou^E / m^3$. Een gemiddelde achtergrondbelasting van $1 ou^E / m^3$ wordt gewaardeerd als een zeer goed leefklimaat. Ook de spreiding neemt bij toepassing van het groeiscenario niet toe in de toekomst.



Toetsing

Voor wat betreft geurhinder van bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1 (Bedrijven en milieuzonering). Wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) kan worden gesteld dat deze geen belemmering geven voor onderhavig plan. Ook uit de geurverordening van de gemeente Buren blijkt dat er geen (dreigende) normoverschrijdingen zijn ter hoogte van het plangebied. Onderhavig plangebied is gelegen op een centrale locatie binnen de bebouwde kom van Lienden, waar zich geen geurcontouren bevinden.

4.4.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

De grens van 'niet in betekenende mate' (NIBM) ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling onder meer sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en de daarbij behorende 3%-grens zijn inwerking getreden op 1 augustus 2009.

Resultaten

Een rekensessie met het CAR II-model is uitgevoerd om de invloed op het luchtkwaliteit te bepalen ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen. Rondom de planlocatie liggen een drietal wegen: Dr. van Noortstraat, Oudsmidsestraat en Verbrughweg. De Dr. van Noortstraat is de maatgevende weg ten aanzien van de luchtkwaliteit, aangezien deze weg de hoogste verkeersintensiteit heeft van de drie wegen.

Voor deze quick scan is de luchtkwaliteit berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Dr. van Noortstraat voor het jaar 2010. Uit een analyse van het RIVM is namelijk gebleken dat de emissiefactoren van wegverkeer zullen afnemen en – ondanks een toename van het wegverkeer met enkele procenten per jaar – de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zullen afnemen tot 2020. Gezien de afnemende trend bij de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn deze concentraties het hoogst in het jaar 2010. De verwachting is dat de herinvulling van de planlocatie op zijn vroegst in dit jaar plaatsvindt, maar waarschijnlijk later.

Gezien de grootte van de planlocatie is uitgesloten dat het plan meer dan 1.500 woningen betreft (grens voor een NIBM- project).

Daarom kan zonder meer worden aangenomen dat het plan een bijdrage voor fijn stof en stikstofdioxide heeft die ver onder de $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijft. In onderstaande berekening wordt, veiligheidshalve, uitgegaan van een bijdrage van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In de volgende tabel zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof weergegeven. Bij de achtergrondconcentratie is de bijdrage van het wegverkeer en de bijdrage voor een NIBM-project opgesteld.

Doctor van Noortstraat	stikstofdioxide, jaargemiddelde concentratie	fijn stof ⁶ , jaargemiddelde concentratie
Achtergrondconcentratie	19,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Bijdrage wegverkeer	1,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Bijdrage NIBM	1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Totale concentratie	21,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	21,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarden	40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Rekenresultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen

Conclusies

Op basis van de luchtkwaliteitsberekening moet de volgende conclusie worden getrokken. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling

⁶ Bij de concentraties fijn stof (PM10) is al gecorrigeerd voor zeezout. De zeezout-correctie voor de gemeente Buren bedraagt $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsberekening kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van maatschappelijke zorgfuncties en zorggerelateerde woningen ter plaatse van het voormalige gemeentehuis van Lienden.

4.4.7 Natuur

Inleiding

Eén van de haalbaarheidsstudies die ten behoeve van onderhavig plan is uitgevoerd is een toetsing aan de natuurregelgeving⁷. Het flora- en faunaonderzoek geeft een inzicht in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze plek.

Kader

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Het verrichte onderzoek is een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer twee kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn".

Door de verharde en bebouwde situatie in het plangebied en het bebouwde karakter van de omgeving, ontbreekt een relatie met dit gebied. Aangewezen soorten en habitats worden dan ook niet verwacht binnen het plangebied. Verder ligt het plangebied niet in de EHS. De dichtstbijzijnde EHS ligt op ongeveer 600 meter ten oosten van het plangebied en betreft de Oude Rijn (kernkwaliteit: natuur).

Gezien het verharde en bebouwde karakter van het plangebied vertoont het plangebied geen relatie met deze beschermde gebieden. Verder zijn indirecte negatieve effecten gezien de afstand en bebouwde karakter tevens niet te verwachten op het Natura 2000-gebied alsmede de EHS. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

⁷ Flora- en faunaonderzoek, Lienden, locatie voormalig gemeentehuis, Gemeente Buren, Datum: 15 juli 2010, Projectnummer: 90468, SAB Arnhem.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Algemeen voorkomende soorten

Door de sloop, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, waren op basis van de quick scan flora en fauna soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Om deze reden is gericht veldonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het onderzoek betrof allereerst een veldonderzoek naar paarplaatsen van vleermuizen (uitgevoerd in september 2009) en veldonderzoek naar kraam/zomerverblijven van vleermuizen (uitgevoerd in mei/juni 2010).

Op basis van het gerichte veldonderzoek zijn vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten uit te sluiten in het plangebied. Ontheffingsplichtige effecten op strikt beschermde soorten worden met de plannen dan ook niet verwacht. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast.

Consequenties

Er is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen

voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet wordt ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

Algehele conclusie

Op basis van het onderzoek flora en fauna (de quick scan en het gericht veldonderzoek naar vleermuizen) kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen op het gebied van flora en fauna zijn voor onderhavig plan. Er worden geen beschermde planten- of diersoorten geschaad en een ontheffing van de Flora en Faunawet is niet benodigd.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden – bergen – afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zo veel mogelijk wordt vastgehouden in de ‘haarvaten’ van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

4.5.2 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit het Waterhuishoudingsplan 3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciale brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekverbeelding niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingproblemen.

4.5.3 Waterschap Rivierenland

Dit beleid is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 3.4.

4.5.4 Waterparagraaf

Het plangebied bevindt zich in het centrum van de kern Lienden. Tot voor kort was het plangebied hoofdzakelijk verhard (gemeentehuis en omliggende verharding). Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een woon-zorgcomplex en diverse voorzieningen.

Gesteld kan worden dat de hoeveelheid bebouwd / verhard oppervlak globaal gelijk blijft of in ieder geval niet toeneemt met meer dan 500 m². Conform het beleid van het waterschap wordt bij plannen waarbij het bebouwd/verhard oppervlak toeneemt met minder dan 500 m² géén compenserende waterberging vereist. Het treffen van bijzondere voorzieningen is om deze reden niet nodig. Wel dient het afstromende hemelwater bij de nieuwe plannen te worden afgekoppeld van het vuilwater. Dit uitgangspunt wordt bij de uitwerking van de plannen meegenomen.

4.5.5 Watertoets

In het kader van de watertoets zijn de plannen voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Bij brief van 9 december 2010⁸ hebben zij het wateradvies gegeven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Het briefadvies is hieronder (vrijwel) integraal opgenomen. Hiernaast is dit briefadvies opgenomen als bijlage.

Doorlopen proces

Het waterschap is tijdig en op een correcte wijze betrokken bij de planvorming.

Ruimtelijke consequenties

⁸ Waterschap Rivierenland, wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan 'MFA Lienden, voormalig gemeentehuis', d.d. 9 december 2010, kenmerk 201042268/137878.

Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m². Ten aanzien van het hemelwater merken wij op, dat de mogelijkheid tot het afkoppelen van hemelwater ter plaatse zeer beperkt en niet doelmatig is vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater of een hemelwaterafvoerleiding in de nabijheid van het plangebied. Omdat het plan niet voorziet in de wijziging van de infrastructuur ter plaatse, stemmen wij in met het gescheiden aanbieden van hemelwater tot op de perceelsgrens en aansluiting op het bestaande rioolstelsel ter plaatse.

De aanleg van compenserende waterberging is niet vereist. Omdat ter plaatse van het plangebied ook geen oppervlaktewater aanwezig is, zou een compensatiebehoefte lastig in te vullen zijn. Een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geldt daarom als voorwaarde voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan mits de toename van het totale verhard oppervlak niet groter wordt dan 500 m². Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

4.5.6 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de watertoets is doorlopen en dat het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. Aangezien onderhavig plan in de huidige situatie ook reeds grotendeels is bebouwd, is de toename van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie minder dan 500 m². Compenserende waterberging is niet vereist.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de afwijkingsregels en in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.1.5 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

5.2.1 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn slechts twee bestemmingen opgenomen, de bestemming Gemengd en Verkeer-Verblijfsgebied.

Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan alsmede zorggerelateerde woningen en een wooncentrum. Beide begrippen zijn omschreven in de begripsbepalingen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De zorggerelateerde woningen (zorgwoningen) zijn gebonden aan een maximum. In de begripsomschrijvingen is beschreven wat onder 'zorgwoningen' wordt verstaan. Een wooncentrum is gedefinieerd als een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten. Binnen deze omschrijving zijn de beoogde zorg-, medische en maatschappelijke voorzieningen binnen de multifunctionele accommodatie mogelijk.

Om het bestaande te handhaven gebouw zijn strakke bouwgrenzen gelegd. Het nieuwe MFA is eveneens in een redelijk strak bouwvlak gelegd. Hierbuiten zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer is een standaard-bestemming die is gelegd op de te herinrichten Verbrughweg.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen.

In het kader van de onderhavige ontwikkeling is daarom in het traject van planvorming tussen de initiatiefnemer (SWB Lienden) en de gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor de betreffende gronden een exploitatieplan vast te stellen. Met de overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het bestuursorgaan, dat een bestemmingsplan voorbereidt, overleg te voeren met besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en de betrokken diensten van provincie en het Rijk.

Voor het plan “Lienden, Verbrughweg (voormalig gemeentehuis)” is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De nieuwe Wro biedt hiervoor de mogelijkheden. Dit besluit is door de gemeente genomen aangezien tijdens de voorbereiding van het plan reeds overleg heeft plaatsgevonden met diverse instanties, of niet vereist is. Hiervan wordt onderstaand verslag gedaan. Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal aan de betrokken instanties en besturen melding worden gedaan, conform artikel 3.8 van de Wro.

- In het voortraject is met het waterschap over de invulling van het plangebied en over de gevolgen voor de waterhuishouding gesproken. In de waterparagraaf 4.5.4 is hierover verantwoording afgelegd.
- Met de provincie Gelderland heeft de gemeente de afspraak dat ontwikkelingen binnen de rode contour zonder externe werking op beschermde gebieden niet aangeboden hoeven te worden voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Aangezien voorliggend bestemmingsplan binnen de rode contour ligt en geen invloed heeft op beschermde gebieden, is het daarom niet aangeboden voor het vooroverleg.
- Op 26 mei 2009 heeft minister Cramer van VROM aan alle gemeenten een brief gestuurd (kenmerk 2009035863-TdI-O) waarin onder ander het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt besproken. Hierbij is onder meer aangegeven wanneer er vooroverleg dient plaats te vinden met de VROM-inspectie. Gezien de kleinschalige ontwikkeling, welke geen regionale of nationale invloed heeft, is hierover geen overleg gevoerd met de betrokken instantie. Dit is geoordeeld op basis van de genoemde brief.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Lienden, Verbrughweg (voormalig gemeentehuis)” ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Lienden, Verbrughweg (voormalig gemeentehuis)” heeft vervolgens op basis van artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 6 gedurende 6 weken ter visie gelegen

Tijdens de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen welke als bijlage bij dit plan is gevoegd.

Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de paragrafen 2.3 en 4.4 aangepast. Daarnaast is bijlage 1 van dit bestemmingsplan aangepast.