

Bestemmingsplan

Reparatie Drieslag Lienden

Gemeente Buren



Toelichting bestemmingsplan Reparatie Drieslag Lienden

Gemeente Buren

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 12 januari 2016
Plan identificatie: NL.IMRO.0214.LIEBP20160004-vg01
Auteurs: Gemeente Buren / S2P B.V.

Historie

Ontwerp:

Vastgesteld: 1 maart 2016

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Geldende bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied.....	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
2.4	Distributieplanologisch onderzoek	14
2.5	Strijdheden met geldende bestemmingsplan	17
3	Beleidskader.....	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid.....	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.2	Leidingen	25
4.3	Milieu	25
4.4	Waterhuishouding	35
4.5	Verkeer en parkeren	40
5	Juridische aspecten.....	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Verbeelding	44
5.3	Opbouw regels	44
5.4	Bestemmingen	45
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan, Plannendokter, 3 december 2014
2. Distributieplanologisch onderzoek, BRO, 23 oktober 2014
3. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, Aeres Milieu, 26 augustus 2014
4. Actualiserend bodemonderzoek, Aeres Milieu, 22 augustus 2014
5. Onderzoek externe veiligheid, Windmill, 4 november 2014
6. Akoestisch onderzoek, Windmill, 15 januari 2015
7. Onderzoek luchtkwaliteit, Windmill, 18 september 2014

8. Flora- en faunaquickscan, Aeres Milieu, 15 december 2014
9. Watertoets, 18 december 2014
10. Infiltratieonderzoek en waterparagraaf, Aeres Milieu, 17 december 2014
11. Verkeerseffecten onderzoek, Goudappel Coffeng, 14 november 2014
12. Advies Veilig Verkeer Nederland, 16 december 2014
13. Resultaten aanvullend steenuilen- en vleermuizenonderzoek, 10 november 2015

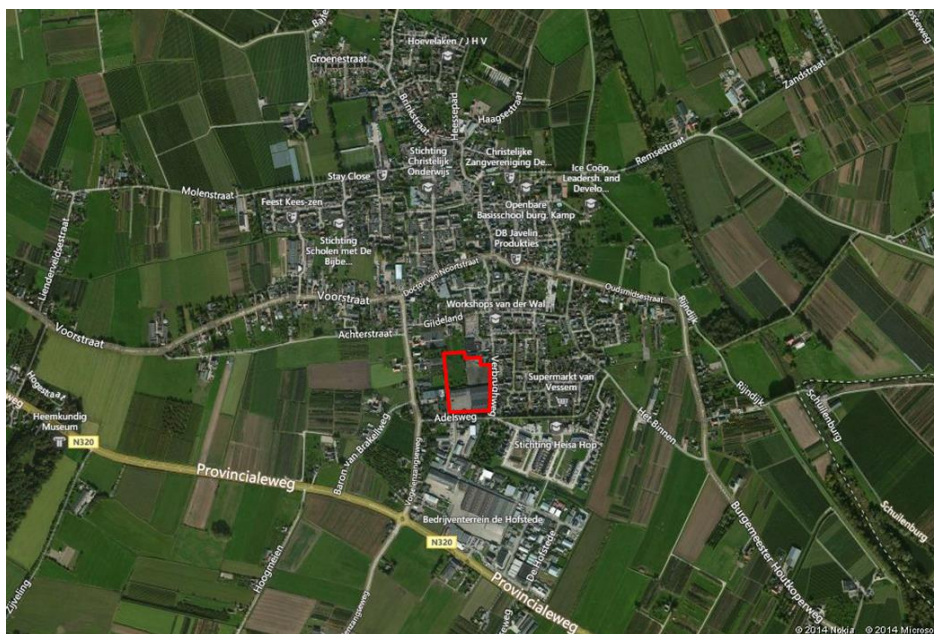
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

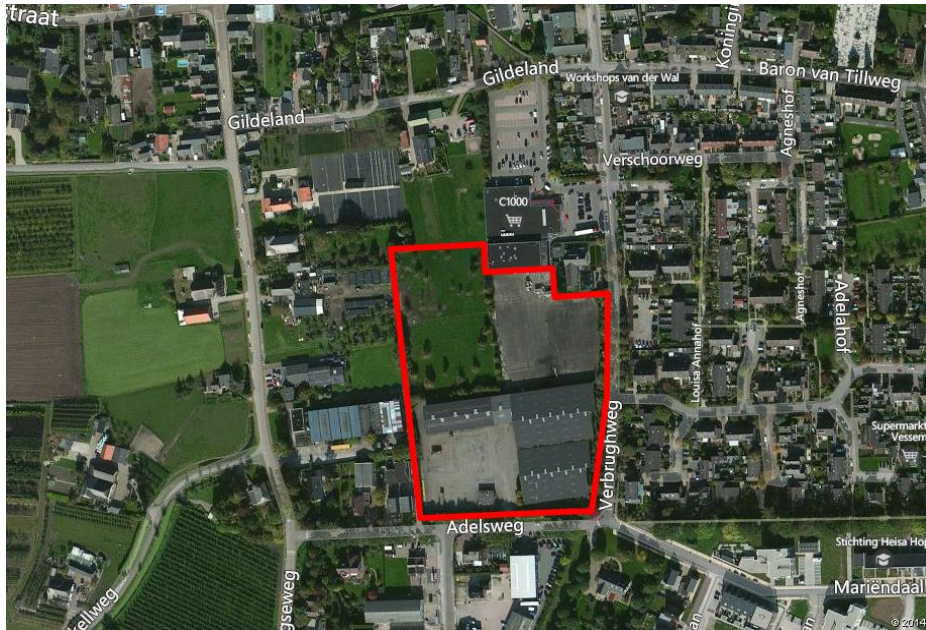
De detailhandelvoorzieningen van Lienden zijn in de huidige situatie verspreid over het dorp gesitueerd. Zoals verwoord in de Dorpsvisie Lienden, is het de wens van de gemeente Buren om op het terrein van de voormalige houthandel aan de Verbrughweg/Adelsweg detailhandelsvoorzieningen te ontwikkelen. Een aantal Liendense ondernemers hebben in samenwerking met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. het initiatief opgevat om op de locatie van de voormalige houthandel een realistisch plan voor een winkelcentrum te ontwikkelen. Het winkelcentrum gaat naast de bestaande C1000 supermarkt, welke binnen afzienbare tijd wordt omgebouwd tot een Jumbo supermarkt, ruimte bieden aan een discountsupermarkt (Aldi), een deel van de bestaande en verspreid gelegen winkels uit Lienden en aan nieuwe winkel- en dienstverleningsvoorzieningen. Op deze wijze krijgt Lienden een compleet en compact winkelaanbod, comfortabel voor consumenten met een ruim en overzichtelijk parkeerterrein en een goed verblijfsklimaat met een aangename sfeer en een eigen identiteit.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de dorpsbebouwing en grenst aan bedrijventerrein de Hofstede. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de bestaande C1000 supermarkt en de tuin van een bedrijfsperceel gelegen aan het Gildeland. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Verbrughweg. De Adelsweg vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een combinatie van woon, bedrijf en agrarische locaties welke gesitueerd zijn aan de Adelsweg en de Vogelenzangseweg. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Ligging plangebied binnen Lienden (Bing Maps)



Begrenzing plangebied (Bing Maps)

1.3 Aanpak

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en bevat eisen en maatvoering voor gebouwen en het gebruik ervan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken. De verbeelding visualiseert de functie van de bestemmingen en randvoorwaarden en heeft een ondersteunende rol op de regels.

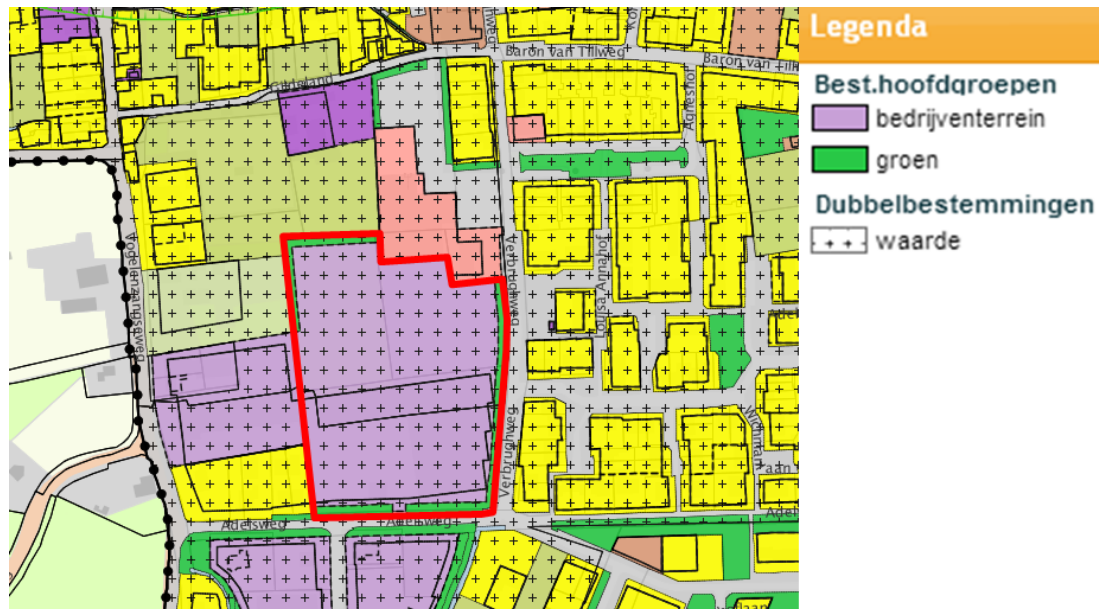
Het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' uit 2013 van de gemeente Buren is de leidraad bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Dit handboek heeft tot doel om de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente zoveel mogelijk uniform te maken.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren. Op 31 december 2013 heeft de Raad van State van de provincie Gelderland een uitspraak gedaan over een voorlopige voorziening. Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is deels in werking getreden op 1 januari 2014.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'bedrijventerrein' en 'groen'. Daarnaast heeft het hele plangebied de dubbelbestemming 'waarde –

archeologie'. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Kernen Buren'.



Uitsnede verbeelding van bestemmingsplan 'Kernen Buren' (plangebied rood omlijnd)

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied en het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen en wordt beschreven hoe de financiële haalbaarheid van het plan is verankerd.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Lienden is ontstaan op de oeverwal langs de Rijn en is ontstaan uit twee dorpen: het oorspronkelijke Lienden en Meerten. Lienden was een rond esdorp en Meerten een uitgestrekt esdorp. Beide dorpen zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid, waardoor Lienden zijn karakteristieke 'web' structuur gekregen heeft: een dorpscentrum en marktplein met uitwaaiierende oude wegen. Langs deze wegen, die nog steeds de belangrijkste verkeersaders van het dorp zijn, is deels de historische en voor het dorp karakteristieke lintbebouwing ontstaan. Door de tijd heen zijn de onbebouwde gebieden tussen de bebouwingslinten bebouwd. De eerste uitbreidingen waren het gebied van de Middenweg, het Binnen I, het Eindtoe en de Molenboomgaard I en II. Het merendeel is woonbebouwing. Vrijstaande, dubbele en rijtjes woningen wisselen elkaar af. Een meer recente uitbreiding is het woongebied Binnen II. De meest recente uitbreidingen zijn de woongebieden het Binnen III en Nieuw Meerten.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een aantal deelgebieden welke op onderstaande afbeelding zijn weergegeven met een letter van A t/m C. In het noordelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een weide met enkele bomen (A) en verharding van de voormalige houthandel (B). Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gevormd door de bebouwing van de voormalige houthandel aan de Verbrughweg/Adelsweg (C) en verharding van de voormalige houthandel (B).



- A: weide met enkele bomen
- B: verharding voormalige houthandel
- C: bebouwing voormalige houthandel

Deelgebieden en huidige functies

Ten noorden van het plangebied ligt de C1000 supermarkt. De C1000 heeft een belangrijke functie voor het dorp Lienden en omgeving. De aantrekkingskracht van deze winkel straalt in gunstige zin af op de overige winkels in Lienden, waardoor een breed en gevarieerd winkelaanbod in Lienden aanwezig is. Echter kent de aanwezigheid van de supermarkt ook nadelen. Deze hebben vooral betrekking op aspecten van verkeer en vervoer. De bevoorrading met grote vrachtauto's via de smalle dorpsstraten is lastig en een aantal straten is niet toegesneden op de bezoekersstromen per auto.

2.3 Toekomstige situatie

Om het voorzieningenniveau in Lienden te verbeteren, hebben een aantal Liendense ondernemers tezamen met ontwikkelaar Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. het idee opgevat om op het terrein van de voormalige houthandel in Lienden (hoek Verbrughweg en Adelsweg) een nieuw winkelcentrum (Drieslag) te realiseren.

Het winkelcentrum krijgt, inclusief de bestaande C1000 supermarkt, een omvang van circa 9.885 m² bedrijfsoppervlak (bvo) en commerciële ruimte en circa 400 parkeerplaatsen. Hieronder is een impressie van het te realiseren winkelcentrum Drieslag weergegeven.



Schets toekomstige situatie

Op onderstaand stedenbouwkundig plan is de bestaande en te realiseren bebouwing met een letter van A t/m E aangegeven. In het noordelijk gedeelte van het plangebied bevindt zich de bestaande C1000 supermarkt (A). Ten zuidwesten van de supermarkt is een toekomstig winkelcluster gesitueerd (B). Ten oosten van dit winkelcluster is een kiosk opgenomen (C). Ten zuiden van de kiosk bevinden zich de toekomstige Aldi supermarkt (D) en de bestaande loods van de voormalige houthandel (E).



- A: bestaande C1000
- B: nieuw winkelcluster
- C: nieuwe kiosk
- D: nieuwe Aldi
- E: bestaande loods

Stedenbouwkundig plan

2.3.1 Functionele structuur

Aan de noordoost grens zal een vrijstaand gebouwtje in de verschijningsvorm van een kiosk worden gebouwd. Aan de westzijde van het plangebied wordt nieuwe winkelruimte gerealiseerd voor nieuwe winkels en winkels die nu verspreid in het dorp liggen en willen verplaatsen naar Drieslag.

Op het terrein van de voormalige houthandel zal een gedeelte van de bestaande bebouwing worden hergebruikt voor detailhandel. Ten noorden van deze bebouwing zal een discount supermarkt in de vorm van een Aldi als trekker gaan fungeren.

2.3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het nieuwe winkelgebied voegt zich in de bestaande structuur van de kern Lienden met haar afwisseling aan open en besloten ruimten. De bebouwingsstructuur van het nieuwe winkelgebied geleed het plangebied zodanig, dat een afwisseling aan open ruimten en bouwvolumes ontstaat. De bestaande groene karakteristiek van de Verbrughweg blijft behouden.

Bebouwingscluster zuidoost

Dit cluster bestaat uit een te handhaven deel van de bestaande hallen van de voormalige houthandel. Deze hal is in uitstekende bouwtechnische staat en qua structuur voldoet het aan de functionele eisen ten aanzien van bewinkeling. Qua verschijning zal deze hal op een hoger beeldkwaliteitsniveau worden gebracht, dat past bij dat van de overige winkels. Ten noorden van deze hal wordt de Aldi supermarkt gebouwd.

Onbebouwde ruimte

Door de ruimtelijke compositie van de bebouwingsclusters is de onbebouwde ruimte geleed in twee delen. Twee parkeervelden zijn hierdoor te onderscheiden. Een aantal wegen in de kern worden ontlast van bevoorradingsverkeer. De bevoorrading zal vanuit het zuiden verlopen, dus niet meer door de dorpskern. Het weggedeelte vanaf de kruising Vogelenzangseweg - toegang winkelcentrum wordt voorzien van fietssuggestiestroken.

Aan de Adelsweg zal een nieuwe toegang tot het winkelgebied worden aangelegd waardoor een volwaardig kruispunt ontstaat. Het plan voorziet in de aanleg van circa 400 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan het benodigde aantal parkeerplaatsen zoals beschreven in paragraaf 4.5 van dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied is een langzaam verkeersstructuur, een bevoorradingsverkeerstructuur, en een rijwegenstructuur ontwikkeld. Op onderstaande afbeeldingen zijn deze structuren en de ligging van de parkeerplaatsen weergegeven.



*Langzaam verkeersstructuur, Rijwegenstructuur
Ligging parkeerplaatsen*



Bevoorradingsverkeerstructuur

Groenstructuur

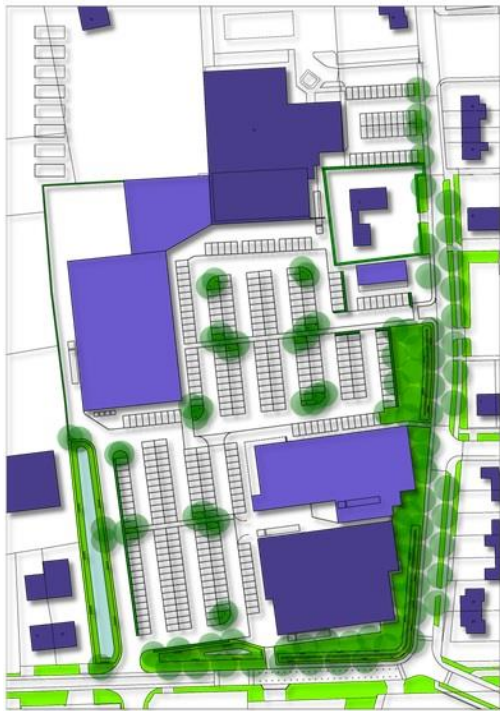
De groenzone langs de Verbrughweg blijft grotendeels bestaan. De wens is om de kwaliteit van de beplanting te veranderen: minder bedrijfsafscherm-groen, meer dorpsgroen. Een nieuwe greppel en een nieuw voetpad langs de rijweg zijn de ingrepen die in deze zone zijn voorzien.

Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Adelsweg, zal de bestaande gesloten groensingel plaatsmaken voor een nieuwe groenstructuur die (door)zicht toelaat op het nieuwe winkelgebied. Nieuwe bomen die geplaatst zijn in samenhang met de nieuwe waterstructuur, geven de zuidzijde een groene en representatieve uitstraling. Aan de westzijde zijn nieuwe bomen voorzien, als overgang naar de aangrenzende bedrijfswoning.

Op de parkeervelden zijn een aantal 'los gespreide' boomclusters gesitueerd, die een groene sfeer aan de binnenkant van het winkelgebied geven. Op onderstaande afbeelding is de toekomstige groen- + waterstructuur weergegeven.

Waterstructuur

Om het hemelwater lokaal te verwerken, wordt er aan de west-, zuid- en oostzijde een structuur van aan elkaar gekoppelde wadi's aangelegd welke in verbinding staat met de bestaande droogvallende sloot aan de oostzijde van het plangebied. Om te voorkomen dat binnen het plangebied en in de omgeving wateroverlast ontstaat, worden de gekoppelde wadi's voorzien van een overloopconstructie welke, onder de Adelsweg door, aantakt op de droogvallende watergang ten zuiden van het plangebied.



Groen- en waterstructuur

2.3.3 Beeldkwaliteit

Het winkelgebied moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat hiervoor in het kader van het bestemmingsplan 'Drieslag Lienden' is opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan staan twee beeldkwaliteitsthema's centraal: 'diversiteit in bebouwing' en 'samenhang in buitenruimte'. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 opgenomen.

Diversiteit in bebouwing

De ruimtelijke compositie bestaat uit zes 'diverse' bouwvolumes. Deze diversiteit komt voor een deel voort uit de uiteenlopende aard van de te handhaven bouwdeelen. De platte gedeeltelijke tweelaagse C1000 en de flauw bekapte loods van de houthandel verschillen onderling op wezenlijke aspecten zoals morfologie, kleur en materialisering. De nieuwe Aldi supermarkt, met een eigen signatuur op basis van de Aldi-format, zal de reeds bestaande diversiteit verder vergroten. Daarnaast zullen nog drie, nieuw te ontwikkelen, gebouwen verschijnen die qua omvang en positie onderling verschillen. Een winkelgebied 'aus einem Guss' is niet realiseerbaar maar ook niet wenselijk. Diversiteit als thema sluit goed aan bij de dorpsheid van Lienden, die wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing met onderscheidende schaal en verschijning.

Samenhang in buitenruimte

Het onbebouwd gebied fungeert als 'cement' die het winkelgebied als geheel een samenhang verschaft. Het onbebouwd gebied is overigens geen openbaar gebied. Het terrein blijft privé-eigendom en is afsluitbaar.

Drieslag is een functioneel winkelgebied, waar je vooral komt om boodschappen te doen. Bezoekers zijn niet alleen afkomstig komen uit Lienden, maar ook uit de omringende regio. De verwachting is dat het grootste deel van de bezoekers gebruik maakt van de auto. Ook voor een functioneel winkelgebied geldt dat een aangenaam verblijfskwaliteit een

meerwaarde is. Groen dat gespreid op de locatie aanwezig is, zal de sfeer en identiteit van Drieslag mede bepalen. Voor het langzaam verkeer is een stelsel van herkenbare, veilige routes aanwezig, die aansluiten op de langzaam verkeer routes in het dorp. Omdat vrachtverkeer voor een deel gebruik maakt van de parkeerpleinen, waar bij ook voetgangersroutes worden gekruist, worden hoge eisen gesteld aan de belastbaarheid en stabiliteit van de verhardingen.

De opgave voor het onbebouwde gebied is om een samenhangende verschijning te realiseren met materialen en inrichtingselementen die aansluiten bij de functie.

Beeldkwaliteit gebouwen

Om de diversiteit in bebouwing te waarborgen, zijn uitgangspunten per bebouwingscluster opgesteld.

Noordwest cluster

<u>Morfologie:</u>	platte daken, dakopbouw mogelijk, gevarieerd silhouet
<u>Gevels:</u>	grotendeels open gevel aan voorzijde, overhoekse oriëntatie aan zuidzijde, zijgevel in baksteen, achtergevel in plaatmateriaal
<u>Materialen:</u>	baksteen/glas voor- en zijgevels, overige gevels vrij
<u>Kleuren:</u>	baksteen: spectrum mangaan, roodbruin, oranjebruin, keim/schilder/stucwerk in lichte tinten (wit, off-white, lichtgrijs), kozijnen: donker gekleurd
<u>Details:</u>	spatzone, luifel (jaloezie, glas, dicht), bovenafdekking gevel

Zuidoost cluster (bestaande hal, Aldi en kiosk)

<u>Morfologie:</u>	plat dak (Aldi) of zadeldak (bestaande hal en kiosk)
<u>Gevels:</u>	overwegend open gevels aan voorzijde: overhoeks bij Aldi, kiosk en voormalige hal
<u>Materialen:</u>	Aldi: baksteen, glas, plaatmateriaal, keim/schilder/stucwerk, beton Kiosk: baksteen, glas, pannendak Hal: baksteen, glas, hout, plaatmateriaal, golfplaten op dak (bestaand)
<u>Kleuren:</u>	Aldi: antraciet, afgewisseld met witte geveldelen en beton, donkere kozijnen Kiosk: lichtgekleurd keim/schilder/stucwerk, oranje pannen, lichtgekleurde kozijnen Hal: bestaande baksteen of off-white keim/schilder/stucwerk of plaatmateriaal, lichtgekleurde kozijnen

Details: spatzone bij hal en kiosk, dichte luifel/overkapping bij kiosk en Aldi, (eventueel) hout bij hal, baksteen, keim/schilderwerk zuidoost cluster

Beeldkwaliteit onbebouwde ruimte

Om de samenhang in de buitenruimte te waarborgen, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd waarbij onderscheid wordt gemaakt in 'dode' materialen, 'levende' materialen en inrichtingselementen.

'Dode' materialen

De buitenruimte is voor een belangrijk deel verhard. Door gebruik te maken van verschillen in textuur, kleur, formaat en legverband ontstaat binnen deze verharde oppervlakte een gelede vloer die het winkelgebied een passende schaal en beleving geeft in de buitenruimte, zonder tekort te doen aan de functionele gebruikseisen.

Type	materiaal	formaat	kleur
<u>Rijwegen</u>	asfalt	-	antraciet
<u>Molgoten</u>	elementenverharding	dikformaat	antraciet
<u>Parkeerplaatsen</u>	elementenverharding	dikformaat	paarsbruin
<u>Langzaam verkeer</u>	elementenverharding	tegelformaat	oranjerood
<u>Bevoorrading</u>	divers (beton, asfalt, klinkers)	-	antraciet/grijs

'Levende' materialen

In de buitenruimte van Drieslag is een aantal forse bomen aanwezig die een groene sfeer bieden. De bomen onttrekken zich aan het ritme van de parkeerplaatsen en lijken willekeurig gestrooid. Langs de randen van het winkelgebied zijn hagen aanwezig die de parkeerpleinen inkaderen en onbelemmerde doorzichten inperken.

Langs de zuid- en oostzijde blijft de bestaande groenstrook voor een gedeelte gehandhaafd. Een deel wordt verwijderd en maakt plaats voor een wadi en sloot.

<u>Hagen</u>	circa 1 meter hoog	groenblijvend
<u>Bomen</u>	1 ^e en 2 ^e orde bomen	divers assortiment, parkachtige habitus
<u>Grazige delen</u>	kruidenrijk mengsel	-
<u>Boomspiegels</u>	open	bodembedekker, verdedigd tegen op/aanrijden

Inrichtingselementen

In de buitenruimte zal een aantal inrichtingselementen verschijnen die aansluiten bij de functionele opzet van het geheel. De inrichtingselementen worden gekenmerkt door een ingetogen vormgeving in basis materialen. Felle kleuren ontbreken.

<u>Fietsenstalling</u>	verzinkte beugels
------------------------	-------------------

<u>Winkelwagenvang</u>	bij supermarktentree, verzinkte beugels nabij entree en luifel. Op parkeerterrein, hardglazen objecten
<u>Afvalinzameling</u> <u>Afvalbakken</u>	in containers op maaiveld, in verlengde entree in winkels
<u>Hekken</u>	harmonicagaas, zwart, hoogte: divers
<u>Poorten</u>	rolhek, verzinkt
<u>Banken</u>	n.t.b.
<u>Verlichting</u>	led paaltoparmatuur op masten van circa 6 meter

2.4 Distributieplanologisch onderzoek

Om de haalbaarheid van en de behoefte aan het beoogde winkelgebied te bepalen, is door BRO een distributieplanologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de behoefte is er onder andere een vraag en aanbodanalyse uitgevoerd. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan het juridisch planologisch kader. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

2.4.1 Aanbod- en vraaganalyse

Aanbod

In de gemeente Buren heeft de sector detailhandel een omvang van ruim 24.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Koplopers zijn de kernen Lienden en Maurik. In de gemeente ligt het detailhandelsaanbod per hoofd ruim onder het landelijk gemiddelde. In de recreatieve branches is weinig aanbod gevestigd. Daarvoor is de consument georiënteerd op de grotere centra in de omgeving (o.a. Tiel en Culemborg). In de gehele gemeente zijn 7 supermarkten gevestigd. De grootste in Lienden met een omvang van bijna 1.800 m² wvo. De leegstand in de gemeente Buren en in Lienden is beperkt.

Vraag

Geconstateerd wordt dat er in Lienden een behoefte bestaat aan een modern en compact winkelhart. Onderzoek naar de regionale actuele behoefte toont aan dat het winkelaanbod in de gemeente Buren en meer specifiek de kern Lienden ondergemiddeld is. Zowel in relatie tot het aantal inwoners als in relatie tot referentiekernen. Bovendien is de leegstand te verwaarlozen. De berekening van de distributieve ruimte toont aan dat er voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor een impuls van het aanbod. De behoefte blijkt tevens uit een marktscan die voor 7.000 m² bvo naar vraag aan winkelruimte in het nieuwe centrum heeft aangetoond.

Distributieve ruimte

Het winkelcentrum krijgt een omvang van circa 9.885 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Indien als norm wordt gehanteerd dat 20% van deze meters wordt ingezet voor ruimte die niet toegankelijk zijn voor de consument (magazijn, personeelsvoorzieningen et cetera) bedraagt de omvang in termen van winkelvloeroppervlak circa 7.900 m².

Onderdeel van deze meters zijn de reeds op deze plek aanwezige C1000 (in de nabije toekomst omgebouwd tot Jumbo) en Etos. Deze functies hebben in de huidige situatie een omvang van respectievelijk 1.797 m² wvo en 225 m² wvo. Als deze meters in mindering worden gebracht op de omvang van de ontwikkeling dan bedraagt de uitbreiding van het winkeloppervlak circa 5.900 m² wvo. Op basis van een marktscan blijkt tevens dat er winkels uit het dorp verplaatsen naar Drieslag. Vooralsnog gaat het om de winkels Het Speelkado (in huidige vorm 275 m² wvo) en dierenspeciaalzaak Van Harn (in huidige vorm 180 m² wvo). De netto uitbreiding voor de kern Lienden bedraagt dan circa 5.450 m² wvo. Reeds bekend is dat ook de Formido (ondernemer Van Beusichem) die voorheen in Lienden gevestigd was en nu in Kesteren (gemeente Neder-Betuwe) terugkeert naar Lienden.

Uit de berekening van de distributieve ruimte blijkt dat er in het minimale scenario 2.250 m² wvo aan uitbreidingsruimte beschikbaar is en in de maximale variant 4.900 m² wvo. De voorziene uitbreiding overschrijdt de maximale variant licht. Als er voor wat betreft de totale uitbreidingsruimte een onderscheid wordt gemaakt in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector dan betreft de verdeling in de maximale variant 1.000 m² wvo dagelijks en 3.900 m² wvo niet-dagelijks. De overschrijding van de uitbreidingsruimte heeft enkel betrekking op de dagelijkse artikelensector. Dit wordt veroorzaakt door de komst van de Aldi (circa 1.200 m² wvo) en uitbreiding van de C1000/Jumbo als gevolg van de herschikking van de drogisterij en slijterij.

2.4.2 Juridisch planologisch kader

Duurzame ontwrichting en Lienden

Op basis van het juridisch planologisch kader wordt gesteld dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot duurzame ontwrichting. De inwoners van Lienden beschikken in de nieuwe situatie over een modern aanbod in verschillende marktsegmenten. De positie van de bestaande supermarkt zal worden versterkt als gevolg van concentratie van voorzieningen.

2.4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling dient te voorzien in een verbetering van de bereikbaarheid en het parkeren. Om leegstand te voorkomen, dient te worden aangetoond of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Mogelijkheden voor uitbreiding

Zoals eerder vermeld, wordt geconcludeerd dat er in Lienden een behoefte bestaat aan een modern en compact winkelhart. Uit onderzoek naar de actuele regionale behoefte wordt geconcludeerd dat het winkelaanbod in de gemeente Buren en meer specifiek de kern Lienden ondergemiddeld is. Daarnaast is de leegstand te verwaarlozen. De berekening van de distributieve ruimte toont aan dat er voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor een impuls van het aanbod. De behoefte blijkt tevens uit een marktscan die voor 7.000 m² bvo naar vraag aan winkelruimte in het nieuwe centrum heeft aangetoond.

Verbetering consumentenverzorging

De ontwikkeling resulteert in een directe verbetering van de consumentenverzorging. Waar in de huidige situatie het winkelaanbod in Lienden wordt gekenmerkt door versnippering, ontstaat er in de toekomst een nieuw winkelhart met een concentratie van voorzieningen. Voordeel is dat de ontwikkeling plaatsvindt rondom de bestaande winkel met de meeste trekkracht, namelijk de supermarkt. Deze heeft reeds een belangrijke verzorgingsfunctie voor de gemeente Buren. Met de toevoeging van een tweede (aanvullende) supermarkt, verswinkels en winkels voor frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, ontstaat er een

compleet en compact winkelaanbod. De ruimtelijke behoefte is duidelijk aantoonbaar. De consument krijgt een nieuw winkelcentrum dat is voorbereid op de toekomst. Belangrijk is daarbij een cluster bestaande uit twee elkaar aanvullende supermarkten. Trends in de retail wijzen erop dat de aanwezigheid van twee supermarkten een belangrijke basisvoorwaarde vormt voor een sterk boodschappencluster (met het oog op combinatiebezoeken). Zoals verwoord in de Dorpsvisie Lienden is concentratie van voorzieningen een uitgangspunt omdat hiermee o.a. consumenten- en verkeersbewegingen worden beperkt. Daarnaast levert clustering gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden voor de consument op waardoor het verzorgingsniveau wordt verbeterd. Bovendien kunnen winkels dan profiteren van elkaars aantrekkingskracht. Uit onderzoek blijkt dat 75% van de klanten aan servicesupermarkten ook andere winkels aandoen tijdens hun bezoek wanneer de afstand tot die winkels kleiner is dan 50 meter. In de huidige locatie moet de consument in Buren meerdere locaties aandoen voor de (dagelijkse) boodschappen. In het kader van een goede consumentenverzorging is het daarom van belang dat de winkels geconcentreerd worden op één locatie.

Herstructurering in stedelijk gebied

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied/de dorpsstructuur. Het terrein van de voormalige houthandel zal worden getransformeerd tot een modern en toekomstbestendig winkelcentrum. De ontwikkeling betreft dan ook herstructurering van beschikbare gronden. Deze wens is ook geuit in de Dorpsvisie Lienden. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat de bestaande bebouwing zoveel mogelijk een nieuw leven krijgt. Een deel van de bestaande hallen blijft gehandhaafd.

Aandacht voor leegstand

Zonder een nieuw en modern winkelcentrum was het toekomstperspectief voor de bestaande winkels in Lienden zwak als gevolg van de versnipperde structuur. Een toename van de leegstand vormt dan een serieuze dreiging omdat meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. Met een nieuwe duurzame winkelstructuur is er juist sprake van een verbetering van de consumentenverzorging. Het initiatief heeft een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Lienden.

Verbeteren bereikbaarheid en parkeren

De ontwikkeling zorgt echter ook voor ruimtelijke voordelen op het vlak van parkeren en bereikbaarheid. In de huidige situatie leiden drukte op piekmomenten en bevoorrading tot problemen in de smalle dorpsstraten. Diverse straten zijn niet toegesneden op de bezoekersstromen per auto. In de toekomstige situatie zal de oriëntatie op de bestaande supermarkt worden gekanteld waardoor de consumenten en bevoorrading worden afgewikkeld in zuidelijke richting (Adelsweg) tegenover de aansluiting met bedrijventerrein De Hofstede. De dorpskern kan als gevolg hiervan worden ontlast. Er worden circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd en dit aantal voldoet aan de normen van de gemeente Buren.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de geplande omvang van het winkelcentrum realistisch is en dat het plan aansluit bij het geldende provinciale, regionale en lokale beleid.

2.5 Strijdigheden met geldende bestemmingsplan

De ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk omdat het voorgenomen parkeerterrein, de groenstroken, de discount supermarkt (Aldi) en de overige geplande detailhandel in strijd zijn met de regels voor de bestemming 'bedrijventerrein' van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Medewerking kan worden verleend door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het „decentraal, tenzij...” principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie

Ten behoeve van het plan zijn alle drie de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Om de vraag naar winkelruimte te onderzoeken, is een marktscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er, buiten de bestaande C1000 supermarkt, vraag is naar circa 7.000 m² bruto vloer oppervlakte (bvo), waarvan circa 3.000 m² bvo ten behoeve van bestaande winkels uit de kern Lienden. Daarnaast ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied en maakt, voor zover mogelijk, gebruik van de bestaande bebouwing. Zo zal een gedeelte van de bebouwing van de voormalige houthandel op een hoger beeldkwaliteitsniveau worden gebracht en worden hergebruikt. Ter optimalisatie van de inpassing, bereikbaarheid en veiligheid van het plan is aandacht besteed aan routes voor langzaam- en gemotoriseerd verkeer en bevoorrading door vrachtwagens. Daarnaast voorziet het plan in een ruim aanbod aan parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit de volgende twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ten aanzien van detailhandel streeft de provincie naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen en mede bedoeld is om overcapaciteit terug te dringen. De focus ligt op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties. Ingezet wordt op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als het bijdraagt aan de versterking van de detailhandelstructuur.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. Hierbij moet de behoefte, de mogelijkheden van hergebruik van bestaand stedelijk gebied en de bereikbaarheid worden onderzocht.

Conclusie

Het plan versterkt een bestaande detailhandellocatie en transformeert het terrein van een voormalige houthandel naar detailhandel. Op basis van een uitgevoerde marktscan naar de vraag naar winkelruimte is gebleken dat er zeker vraag is naar het plan. Een groot aantal winkels/branches heeft aangegeven zich binnen het toekomstige winkelgebied te willen vestigen. Met de realisatie van het plan ontstaat een compact winkelgebied zonder overcapaciteit. Naast de behoefte en de mogelijkheden van hergebruik is de bereikbaarheid en de parkeerbehoefte onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat met de aanleg van de geplande parkeerplaatsen en de uitvoering van de voorgestelde wegenstructuur wordt voldaan aan een goede bereikbaarheid van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale detailhandelstructuurvisie Rivierenland

Om een eenduidige gezamenlijke visie op de detailhandelsstructuur te krijgen, is in opdracht van Regio Rivierenland in 2014 de 'Regionale detailhandelstructuurvisie Rivierenland' opgesteld. De regionale detailhandelsvisie moet leiden tot versterking van de koopkrachtbinding binnen Rivierenland en een omgeving waarin marktpartijen en overheid durven en kunnen investeren.

Als gevolg van een structureel veranderende winkelmarkt dient de periode tot en met 2020 in het teken te staan van:

- terughoudendheid ten aanzien van meer winkelmeters;
- concentratie van (nu nog verspreide) winkelvoorzieningen;
- focus op functionaliteit, bereikbaarheid en kwaliteit van winkelgebieden;
- initiatieven primair binnen de bestaande winkelstructuur huisvesten;
- samenwerking tussen de gemeenten en faciliterende rol van gemeenten in Rivierenland.

Ten aanzien van de recreatieve winkelcentra wordt gesteld dat bestaande (zachte) winkelplannen geminimaliseerd moeten worden, onbenutte meters in bestemmingsplannen herbestemd moeten worden, nieuwe vestigers zich alleen in bestaande centrumgebieden mogen vestigen en dat er geen mogelijkheden zijn voor nieuwe recreatieve winkelgebieden buiten de bestaande winkelstructuur.

Ten aanzien van de structuur van dagelijkse winkelvoorzieningen streeft men er naar om de fijnmazige detailhandelsstructuur in stand te houden. Omdat de dagelijkse winkelvoorzieningen vooral een lokale verzorgingsfunctie hebben, ligt de verantwoordelijkheid hiervoor primair bij de individuele gemeenten. Het regionale beleid op de dagelijkse winkelvoorzieningen (in kernen groter dan 2.500 inwoners) ziet er als volgt uit:

- Supermarkten zijn bij voorkeur in de kern als onderdeel van een winkelgebied gevestigd. Uitplaatsen van supermarkten naar een locatie buiten de winkelstructuur is niet toegestaan, mits wordt voldaan aan alle volgende punten:
 - schaalvergroting niet mogelijk is binnen het winkelgebied;
 - aantakking op een ander winkelgebied plaats vindt of de achter blijvende winkeliers de reële mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen naar de supermarktlocatie.
 - er geen negatieve gemeente overstijgende effecten ontstaan.
- Er is geen mogelijkheid om een XL supermarkt (>2.500 m² vwo) te realiseren omdat dit negatieve ruimtelijke effecten heeft op de fijnmazige structuur in Rivierenland.
- Nieuwe vestigers in de dagelijkse sector huisvesten binnen de bestaande winkelstructuur.
- Bij elk initiatief voor uitplaatsing, vergroting en vestiging van een (nieuwe) supermarkt dient een ruimtelijke effectstudie te worden uitgevoerd.

De ontwikkeling van winkelgebied Drieslag wordt in de regionale detailhandelsvisie als bestaand winkelproject met een bovenlokaal bereik aangemerkt.

Conclusie

Door clustering van de verschillende bestaande detailhandelsfuncties, welke momenteel verspreid door Lienden liggen, wordt de kwetsbaarheid van deze winkels verkleind. Daarnaast betreft het plangebied een bestaande winkelstructuur en voorziet het plan in een kwaliteitsimpuls en een betere en veiligere ontsluiting van het winkelgebied. Ook komt uit de ruimtelijke effectstudie / het distributieplanologisch onderzoek naar voren dat de ontwikkeling passend is binnen de kern Lienden. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buren 2009 – 2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

De gemeente Buren kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon stedelijk milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal er naar gestreefd worden de kwetsbare aspecten zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau binnen de kernen en de buurtschappen op peil te houden. Het behoud van (winkel)voorzieningen in de kleine kernen is niet alleen van belang voor de leefbaarheid, maar draagt ook bij aan de vitaliteit en werkgelegenheid in de kernen.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) overschreden worden.

Locatie voormalige houthandel

In de structuurvisie wordt de locatie van de voormalige houthandel aan de Verbrughweg/Adelsweg aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie in het kader van ontwikkelingsmogelijkheden voor na 2019. Gesteld wordt dat wanneer de houthandel wordt uitgeplaatst, er mogelijkheden ontstaan voor ontwikkeling van woningbouw en detailhandel met een overgang naar het bedrijventerrein middels wonen-werken.

Conclusie

In de structuurvisie van de gemeente Buren is de locatie rondom de huidige C1000 aangewezen als (toekomstige) clustering van de dagelijkse detailhandel. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie van de gemeente Buren.

3.4.2 Dorpsvisie Lienden

Op 27 oktober 2009 is de Dorpsvisie Lienden vastgesteld. De visie vormt een ruimtelijk en functioneel kader waarmee ontwikkelingen worden gestimuleerd en waaraan initiatieven worden getoetst. De visie is gericht op het versterken van de identiteit van Lienden als fraai Betuws dorp. Dit streven is vervat in drie hoofddoelstellingen:

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

Ten aanzien van winkelveorzieningen wordt in de dorpsvisie het volgende gesteld:

In het historisch dorpshart is ruimte voor (bestaande) winkels die ook mee profiteren van een recreatieve impuls. Concentratie van winkels voor dagelijkse voorzieningen dient plaats te vinden rond de huidige supermarkt op de locatie Verburghweg-Gildeland-Adelsweg. Hoewel vanuit verkeersoogpunt een ligging op De Hofstede gewenst zou zijn, heeft behoud van de supermarktoorziening op de huidige locatie de voorkeur vanwege de meer centrale ligging in het dorp. Wellicht is er zelfs ruimte voor een extra supermarkt. Meer grootschalige detailhandel zoals een doe-het-zelfzaak zijn ook passend op de locatie Verburghweg-Gildeland-Adelsweg.

Op onderstaande visiekaart voor Lienden is de locatie van de C1000 supermarkt en de voormalige houthandellocatie aangewezen als 'voorzieningencluster in moderne setting'.



Uitsnede Visiekaart Lienden

Conclusie

In de Dorpsvisie Lienden is de locatie rondom de huidige C1000 aangewezen als (toekomstige) clustering van de dagelijkse detailhandel inclusief een eventuele extra supermarkt. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de Dorpsvisie Lienden.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Monumentenwet 1988

Deze Wet regelt de bescherming van monumenten en opgravingen. Onder de Wet wordt onder monumenten verstaan:

- alle vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
- terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1. Onder het doen van opgravingen verstaat de Wet het verrichten van werkzaamheden met als doel het opsporen of onderzoeken van monumenten, waardoor verstoring van de bodem optreedt.

Wijziging Monumentenwet 1988

Op 1 januari 2009 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden. Deze wetwijziging houdt onder andere in dat het college als bevoegd gezag over het afgeven van monumentenvergunningen en zaken betreffende de omgang met archeologische waarden moet beslissen en daarom over een gemeentelijke verordening en deskundige adviescommissie moet beschikken.

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg van 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta van 1992 binnen de Nederlandse wetgeving opgenomen. Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt".

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief ter plekke, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten dienen ook de cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren heeft de gemeente in 2007 een archeologische beleidsadvieskaart op laten stellen.

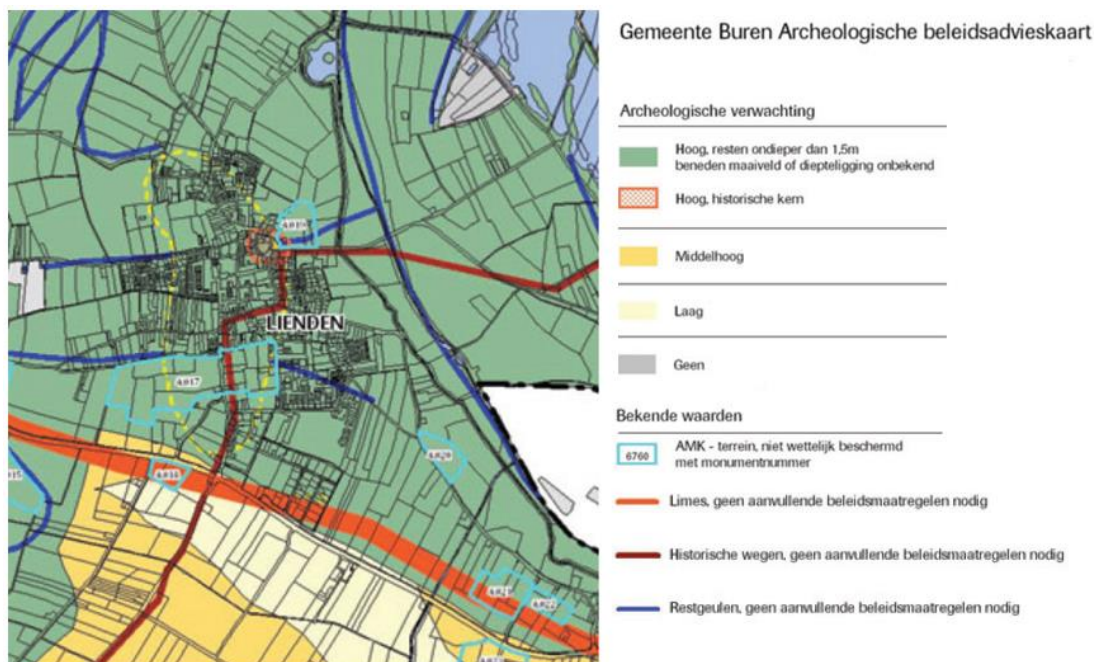
De archeologische verwachtingskaart is samengesteld uit een basiskaart die de geologische ondergrond beschrijft en alle bekende archeologische elementen bevat. Op deze kaart zijn de fossiele rivierlopen met haar oevers en restgeulen, crevasses, en komgronden weergegeven. Hier bovenop zijn de bewoningssporen uit de archeologische perioden aangegeven. Dit zijn alle bekende (vastgestelde) archeologische waarden. Deze gegevens zijn verzameld uit het centrale archeologische informatiesysteem Archis, onderzoeken en meldingen en bevat de archeologische monumenten (AMK-terreinen), aanduiding van oude

cultuurgronden en waarnemingen van vondsten en sporen gedaan tijdens archeologische en niet-archeologische graafwerkzaamheden. Op de basiskaart zijn de Romeinse rijksgrens (Limes), de historische wegen, steenfabrieken en eendenkooien apart aangegeven.

Romeinse Limes

Ten zuiden van Lienden ligt de Romeinse rijksgrens (Limes). De Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus. Ter bescherming van de Romeinse Limes is in artikel 2.7.6.3 van de regels van de Omgevingsverordening Gelderland opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes geen activiteiten mogelijk maakt welke de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantast. Gesteld wordt dat de Romeinse Limes ten zuiden van Lienden op voldoende afstand van het plangebied is gelegen en de ontwikkeling hiertoe geen effect heeft op de Romeinse Limes.

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart te zien is, ligt het plangebied binnen een zone met een hoge archeologische verwachting. Voor ontwikkelingen gelegen binnen deze zone, geldt een verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30 cm min maaiveld met een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m².



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

Toetsing Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Toetsing Cultuurhistorie

In Lienden zijn de brink, de ei-vormige ruimte bij de kerk, het ensemble van Voorstraat en Achterstraat, de paden voor het langzaam verkeer en de monumentale bebouwing belangrijke cultuurhistorisch waardevolle elementen welke behouden dienen te blijven.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en rond het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Mochten er bij de inrichting van het terrein archeologische resten tevoorschijn komen dan is de aannemer verplicht dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

4.2 Leidingen

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'leidingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en eventueel uit te breiden.

Toetsing

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruik gemaakt van de geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Detailhandel en horeca worden zelf niet belemmerd door omliggende bedrijven. Bij de geplande supermarkt, de overige detailhandel en de toekomstige horeca in de vorm van een restaurant/snackbar dient wel rekening te worden gehouden met een richtafstand tot woningen. Voor deze voorzieningen geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Omdat hier sprake is van een centrumgebied met verschillende functies, is hier sprake van gemengd gebied. De richtafstand kan daarmee worden teruggebracht naar 0 meter.

Ten aanzien van eventuele belemmering van de bestaande bedrijven door vestiging van de toekomstige detailhandel kan worden gesteld dat zowel de bestaande bedrijven alsmede de

toekomstige detailhandel geen gevoelige objecten zijn. Gesteld wordt dat de toekomstige detailhandel de bestaande bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

Voor de locatie van de voormalige houthandel aan de Verbrughweg/Adelsweg is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is echter ouder dan vijf jaar en is daarmee 'gedateerd'.

Toetsing

Door Aeres Milieu is daarom een geactualiseerd bodemonderzoek uitgevoerd. Het actualiserend bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of er op de onderzoekslocatie verontreiniging aanwezig is. Het bodemonderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's als gevolg van de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Toetsing

Door Windmill Milieu en Management is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid. In dit onderzoek zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen op de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Het externe veiligheidsonderzoek is als bijlage 5 opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen van het onderzoek beschreven.

Provinciale weg N320

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Provinciale weg N320. In onderhavig geval bedraagt de afstand van het plangebied tot de weg circa 330 meter. Overeenkomstig de wetgeving hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Uit berekeningen volgt dat de plaatsgebonden 10-6-risicocontour, ongeacht het aantal transporten met gevaarlijke stoffen, nooit zover kan reiken.

Voor plannen die op meer dan 200 meter afstand van een transportroute zijn gelegen, hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Dit betekent automatisch dat ook de hoogte van het groepsrisico voor plannen op deze afstand niet meer relevant is.

Spoor Betuweroute

Op circa 2,5 km afstand van het plangebied is de Betuweroute (traject 202040-3) gelegen. Ook hiervoor geldt dat overeenkomstig de wetgeving geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan hoeven worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Het plaatsgebonden 10-6-risicocontour op het betreffende traject reikt tot op 16 meter afstand van de spoorlijn. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied.

Het invloedsgebied van de Betuweroute bedraagt 4000 meter. Het invloedsgebied reikt tot over het plangebied. Voor plannen die op meer dan 200 meter afstand van een transportroute zijn gelegen, hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Dit betekent automatisch dat ook de hoogte van het groepsrisico voor plannen op deze afstand niet meer relevant is.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Binnen het plangebied kunnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het betreft hier detailhandelfuncties waar mensen werken en die bezocht worden door personen met een gemiddelde zelfredzaamheid. De planlocatie bestaat uit bedrijfsgebouwen en parkeerplaatsen. In de gebouwen worden vluchtroutes aangegeven. Door de aanwezigheid van de parkeerplaatsen kunnen personen de gebouwen gemakkelijk ontvluchten en zich daarna van rampplek weg bewegen. De planlocatie is gelegen in de kern van Lienden en is bereikbaar via de Provincialeweg N320 en de Vogelzangseweg, maar ook via andere lokale ontsluitingswegen. De locatie is daarom goed bereikbaar in het kader van bestrijdbaarheid.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenumen ontwikkeling.

4.3.4 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Omdat met de ontwikkeling geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is op basis van de Wgh geen geluidonderzoek noodzakelijk voor geluidwaarden binnen de toekomstige detailhandel en horeca. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt wat de geluideffecten van de toekomstige functies en de verkeersaantrekkende werking zijn ten opzichte van omliggende geluidsgevoelige objecten (woningen).

Toetsing

Door Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. De meest nabij het plangebied gelegen woning is gesitueerd aan de Verbrughweg 20. Daarnaast is de woning aan de Adelsweg 12 eveneens op korte afstand vanaf het plangebied gelegen. Overige woningen in de eerstelijns bebouwing vanaf het plangebied zijn ook beschouwd in onderhavig onderzoek.

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie: "Bedrijven en Milieuzonering; 2009" bekeken. Hierop volgend is door middel van een rekenmodel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de geluidbelasting door de verkeersaantrekkende werking op de omliggende woningen bepaalt. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen woningen gelegen in de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Directe hinder

Ter plaatse van alle woningen die gelegen zijn in het omgevingstype "rustige woonwijk" wordt voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus voldaan aan de richtwaarden. Ter plaatse van alle woningen in het omgevingstype "gemengd gebied" (met uitzondering van de woning gelegen aan de Adelsweg 12) wordt zowel voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus voldaan aan de richtwaarden. Ter plaatse van de woning gelegen aan de Adelsweg 12 wordt niet voldaan aan de richtwaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus. Om voor de woning aan de Adelsweg 12 te voldoen aan de richtwaarden van stap 2 dient een scherm van 4,25 meter hoogte met een lengte van 50 meter te worden geplaatst. Vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt worden deze maatregelen niet haalbaar geacht. Indien een scherm wordt geplaatst met een hoogte van 3,0 meter boven plaatselijk maaiveld wordt met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau in de dagperiode ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van respectievelijk 50 dB(A) en 70 dB(A) voor een gemengd gebied. In de avondperiode wordt ook voldaan aan de richtwaarde met betrekking tot de maximale geluidniveaus. In de avondperiode wordt bij toepassing van een scherm van 3 meter boven plaatselijk maaiveld een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 47 dB(A) berekend (dit komt overeen met een etmaalwaarde van 52 dB(A)). In deze situatie wordt dus enkel in de avondperiode niet voldaan aan de richtwaarde met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. De grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt echter ruimschoots gerespecteerd. De grenswaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus worden ter plaatse van de woning gelegen aan de Adelsweg 12 ook zonder het treffen van aanvullende maatregelen wel gerespecteerd.

Indirecte hinder

Ter plaatse van alle woningen die gelegen zijn in het gebiedstype "rustige woonwijk" wordt de richtwaarde van 50 dB(A) gerespecteerd. Ter plaatse van een aantal woningen die gelegen zijn in het gebiedstype "gemengd gebied" wordt niet wordt voldaan aan de richtwaarde van stap 2 uit de VNG publicatie. Ter plaatse van deze woningen wordt wel ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) van stap 3. Het treffen van maatregelen aan de bron of maatregelen in de overdracht zijn beschouwd maar zijn uit

financieel oogpunt en uit het oogpunt van feitelijke uitvoerbaarheid niet gewenst dan wel niet mogelijk. De binnenwaarde van 35 dB(A) wordt op basis van een standaard gevelwering van 20 dB(A) ter plaatse van 10 beschouwde woningen niet rechtstreeks gerespecteerd. Voor deze woningen dient een aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de feitelijke karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Mogelijk kan het er toe leiden dat de initiatiefnemer (beperkte) maatregelen moet aanbieden aan de eigenaren van de betreffende woningen.

4.3.5 Geur

Bij het maken van ruimtelijke plannen in de buurt van geurrelevante bedrijven is het belangrijk om rekening te houden met het aspect 'geur'. Het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren van een bedrijf kan namelijk leiden tot nieuwe hindersituaties. Daarnaast kan het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren van een bedrijf de uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf blokkeren.

De beoogde detailhandel en horeca worden niet aangemerkt als geurgevoelig of geurproducerend object. Daarom hoeft dit onderdeel niet nader te worden onderzocht.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de „Wet luchtkwaliteit“. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur „Niet in betekenende mate bijdragen“ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Toetsing

Door Windmill Milieu en Management is een luchtkwaliteitonderzoek ten behoeve van het winkelcentrum uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit gesteld dat na de planontwikkeling geen grenswaarden worden overschreden. Daarnaast is aangetoond dat ook in de toekomst, ondanks toenemende verkeersintensiteit, de luchtkwaliteit zelfs bij gelijkblijvende emissies, dus geen rekening houdend met het schoner worden van verkeer, voldoet aan de geldende normstelling.

Gezien de blootstellingconcentraties ver onder de gestelde grenswaarden liggen, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.7 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin regelt men onder andere de bescherming van plant- en diersoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en

plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Toetsing

Door Aeres Milieu is een flora- en fauna quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat het plangebied ten aanzien van gebiedsbescherming op ruim voldoende afstand ligt van de dichtstbijzijnde beschermde gebieden. Tijdens veldbezoek is geconcludeerd dat er beschermde flora- en faunasoorten in het plangebied voorkomen. Om de effecten op de beschermde soorten te kunnen bepalen, is aanvullend onderzoek naar de betreffende soorten uitgevoerd. Op basis van het aanvullende onderzoek is bepaald of, voor welke soort(en) en in welke vorm compensatie moet plaatsvinden. Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen.

Effecten van de voorgenomen ingreep

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Door het verdwijnen van de opgaande beplantingen en weide met de hoogstamfruitbomen zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Effecten op algemene vogels

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Effecten op omgevingsscansoorten

De 8 holle hoogstambomen in het plangebied fungeren in het broedseizoen waarschijnlijk als nestlocatie voor één of meerdere 'omgevingsscansoorten' (groene specht, koolmees, pimpelmees, spreeuw, boomklever, boomkruiper en gekraagde roodstaart). Van deze soorten staat de groene specht vermeld op de Nederlandse Rode Lijst (in de categorie 'kwetsbaar'). Door vóór het rooien van de hoogstambomen in de nabijheid van het plangebied voldoende nestkasten te plaatsen, zal er voldoende broedhabitat voor de meeste van deze vogels beschikbaar blijven. Omdat nestkasten ophangen voor de groene specht weinig zinvol is, en omdat groene spechten goed in staat zijn zelf een nest uit te hakken, dient er op de langere termijn worden gezorgd voor een alternatieve broedhabitat nabij het plangebied. Het hieronder beschreven voor de steenuil aan te leggen mitigatiegebied kan als zodanig dienen. Op de korte termijn is er voldoende alternatieve nestgelegenheid in de directe omgeving voorhanden (o.a. de volwassen hoogstambomen in de boomgaard ten noorden van de Achterstraat).

Effecten op de steenuil en kerkuil

Op 53 meter afstand van het plangebied bevindt zich een bewoond steenuilennest (kerkuilnesten zijn in en in de directe omgeving rond het plangebied afwezig). De voorgenomen maatregelen mogen in de eerste plaats geen verstoring van dit steenuilennest opleveren. Om verstoring van nesten te voorkomen, dient er bij nieuwbouw te worden uitgegaan van minimaal 50 – 60 meter afstand tot het invlieggat van het steenuilennest . Geadviseerd wordt een afstand van 50 meter. De voorgenomen bouw van de nieuwe loodsen vindt plaats op circa 53 meter afstand van het steenuilennest, en wordt visueel van het nest afgescheiden door de aanwezigheid van bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat dit zal leiden tot een noemenswaardige verstoring van het steenuilennest. Bij de bouw van de loodsen (en overige werkzaamheden) hoeft er, qua tijdsplanning daarom geen rekening met de steenuil te worden gehouden. Wel dient er, om verstoring door aanvoerend vrachtverkeer bij de ingebruikname van het plangebied te voorkomen, een lichtdichte afscheiding op de grens van het plangebied te worden aangelegd. Deze kan bestaan uit een 3 meter hoge muur of uit een rij coniferen van minimaal 2 meter hoog (die vervolgens zal uitgroeien tot minstens 3 meter hoogte). Het voordeel van coniferen boven een muur, is dat deze voor de steenuil 's winters kunnen dienen als roestplaats.

De weide met de hoogstambomen in het plangebied vormt echter een belangrijk onderdeel van het foerageergebied van de lokale steenuilen. Begraasde hoogstamweiden vormen de optimale habitat voor de steenuil, in mindere mate zijn daarnaast begraasde weilandjes een geschikte habitat voor deze soort.

Omdat er nabij de nestkast (ten oosten van de Vogelenzangseweg) hooguit 2 ha optimaal en (ten westen van de Vogelenzangseweg) 2 ha suboptimaal steenuilenhabitat aanwezig is, zal de vernietiging van de circa 0,65 ha grote hoogstamboomgaard leiden tot de vernietiging van een belangrijk deel van het lokale steenuilenterritorium. Omdat de steenuil staat vermeld op de Nederlandse Rode Lijst (categorie 'kwetsbaar'), is dit geen gunstige ontwikkeling voor de instandhouding van de soort. Om deze negatieve effecten teniet te doen, zal de vernietiging van de weide met de hoogstambomen daarom moeten worden gemitigeerd, door aanleg van een geschikte foerageerhabitat in de nabijheid van de steenuilennestkast.

Effecten op vleermuizen

De holle bomen in de hoogstamweide en twee betimmeringen van één van de te slopen loodsen fungeren mogelijk als vleermuizenverblijf. In de te renoveren loodsen zijn geen vleermuisverblijven aanwezig. Om de effecten op vleermuizen te kunnen bepalen is er aanvullend vleermuisonderzoek nodig.

Effecten op de tongvaren

Door de voorgenomen maatregelen verdwijnen de 3 groeiplaatsen van de tongvaren. Om het lokale voortbestaan van deze soort te garanderen dienen de aanwezige tongvarens naar een geschikte nabijgelegen locatie te worden verplaatst.

Effecten op beschermde natuurgebieden

De dichtstbijzijnde EHS-structuur ligt op ruim 600 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de grote afstand tot het plangebied is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in dit gebied zullen hebben.

Conclusie

Algemene beschermde soorten

Voor de algemeen voorkomende soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Op grond van de Flora- en faunawet hoeft geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels

De vegetatie zal buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) worden verwijderd. Hierdoor wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Omgevingsscansoorten

Voor het rooien van de hoogstambomen zullen in de nabijheid van het plangebied voldoende nestkasten worden geplaatst. Op deze manier blijft er voldoende broedhabitat beschikbaar voor de meeste van deze vogels.

Steenuil en kerkuil

Steenuilennesten zijn jaarrond beschermd en rondom het nest dient voldoende habitat aanwezig te zijn om de jongen succesvol groot te kunnen brengen (Dienst Regelingen, 2009b en 2009c). Omdat mag worden aangenomen dat de 0,65 ha grote hoogstamboomgaard in het plangebied een belangrijk deel van het territorium van de steenuil vormt, dient hiervoor te worden gemitigeerd in de directe nabijheid van de nestkast. Omdat de te vernietigen weide met hoogstambomen als een ideale steenuilenhabitat moet worden gezien, is het, vanuit de Soortenstandaard Steenuil (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014a) noodzakelijk om bij de mitigatieplicht uit te gaan van de aanleg van een hoogstamboomgaard met een gelijke oppervlakte in het huidige territorium. Het is ook mogelijk de mitigatie uit te voeren naast het huidige steenuilenterritorium, maar dan dient eerst te worden aangetoond dat dit geen territorium van een ander steenuilenpaar betreft. De nieuw aan te leggen hoogstamweide dient vervolgens te worden begrast met vee.

Om verstoring door aanvoerend vrachtverkeer bij de ingebruikname van het plangebied te voorkomen en om de steenuil 's winters een roestplaats te bieden, zal een lichtdichte afscheiding op de west- en noordgrens van het plangebied worden aangelegd. Deze afscheiding zal bestaan uit een rij coniferen van minimaal 2 meter hoog welke zal uitgroeien tot een hoogte van tenminste 3 meter en wordt geplaatst voordat de overige werkzaamheden worden gestart.

De Soortenstandaard Steenuil stelt tevens dat moet worden nagegaan of er andere steenuilennesten en –territoria in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Dit is van belang om er zeker van te zijn dat de hiervoor genoemde mitigatie plaats vindt in of tegen het territorium van de in het plangebied foeragerende steenuil en niet in een aangrenzend steenuilenterritorium. Daartoe is aanvullend steenuilenonderzoek nodig middels twee avondbezoeken in de periode 15 februari tot en met 15 juni en een interviewronde rond het plangebied. Tijdens dit onderzoek zal er tevens, conform de Soortenstandaard kerkuil (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014b) worden gespeurd naar kerkuilennesten.

Indien de mitigatie en het steenuilenonderzoek zoals hierboven voorgesteld worden uitgevoerd, dan wordt de functionaliteit van het steenuilenleefgebied behouden. Desondanks kan niet worden voorkomen dat er een verstoring van een vaste rust- en verblijfplaats (het steenuilenterritorium) plaatsvindt. Dit is verboden krachtens artikel 11 van de Flora- en faunawet. Er moet daarom bij de bevoegde instanties worden nagegaan of het nodig is een

onthefing op artikel 11 (verbod op verstoren vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Vleermuizen

Om het voorkomen van zomer- paar- of kraamverblijven van de verschillende vleermuizen in beeld te brengen, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. De onderzoeken naar het voorkomen van vleermuizen in de hoogstamweide dienen respectievelijk plaats te vinden in de perioden van 15 mei – 1 oktober en 15 april – 15 september. Pas nadat deze onderzoeken zijn uitgevoerd, mag er worden begonnen met de kap van de hoogstamboomgaard. In de periode van 15 mei – 15 juli dient onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van vleermuizen aan de zuidkant van de te slopen loods. Nadat dit onderzoek heeft plaatsgevonden, mag er worden begonnen met de sloopwerkzaamheden. Indien blijkt dat er vleermuizen aanwezig zijn, dan zal er een mitigatieplan worden opgesteld.

Beschermde natuurgebieden

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is het niet te verwachten dat de plannen enig effect zullen hebben op de natuurwaarden in dit gebied.

Aanvullend onderzoek resultaten steenuilen- en vleermuizenonderzoek

Omdat uit de flora- en fauna quickscan van 15 december 2014 (bijlage 8) is gebleken dat er naast het plangebied een steenuil broedde en omdat er mogelijk vleermuisverblijven in het plangebied aanwezig waren, heeft Aeres Milieu aan Faunaconsult opdracht gegeven nader steenuilen- en vleermuizenonderzoek uit te voeren. Daarnaast zijn de bevindingen omtrent de reeds verplaatste tongvarens gerapporteerd. Het aanvullend onderzoek is als bijlage 13 opgenomen.

Conclusie vleermuizen

Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn afwezig in het plangebied.

Conclusie uilen

Duidelijk is dat de steenuilenkast aan de Vogelenzangseweg 21 ook in 2015 als steenuilennest heeft gefungeerd. Verder blijkt dat er aan de Voorstraat 64 eveneens een steenuilennest aanwezig is. Ten zuiden van de N320 zijn geen geschikte steenuilhabitats aanwezig. Verder blijken steenuilen af en toe te worden waargenomen ten westen van de Vogelenzangseweg. Geconcludeerd wordt dat realisatie van de 2^e supermarkt en het verbouwen van de bestaande gebouwen geen negatieve invloed heeft op de steenuil.

Conclusie Tongvaren

Voorafgaand aan het vleermuizenonderzoek op 22 juni 2015 werden in totaal 6 tongvarens verplaatst naar de achtertuin van Arjan van Harn (aan de Molenstraat 7 te Lienden). Deze werden in de halfschaduw geplaatst in een mengsel van potgrond en leem.

Doordat de tongvarens zijn verplaatst, komt het lokale voortbestaan van deze soort niet door het project in gevaar. Omdat is gehandeld volgens de gedragscode van de Unie van Waterschappen, was het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet niet nodig.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om in de periode 2009 - 2015 te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De Watertoets is als bijlage 9 opgenomen.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 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 provincie brede doelen. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Voorts zijn in Nederland diverse Waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het Waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Aan het eind van de planperiode wil het waterschap het beheergebied klimaatbestendig hebben, dit op basis van de huidige klimaatscenario's.

Beleid gemeente Buren

Waterplan Buren 2008 – 2017

In 2008 heeft de gemeente Buren samen met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van een overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

De gemeente streeft naar duurzaam en integraal waterbeheer. Het is daarom wenselijk dat het relatief schone hemelwater van wegen en daken opgevangen wordt in het gebied zelf door het af te voeren naar het oppervlaktewater of het te infiltreren in de bodem. Hiermee kunnen problemen met riooloverstorten op het oppervlaktewater voorkomen worden evenals verdroging van de regio. In de gemeente Buren is alleen in de meest recent ontwikkelde woon- en werkgebieden een verbeterd gescheiden rioleringstelsel toegepast. Een deel van het hemelwater wordt hierbij naar het oppervlaktewater afgevoerd. Voor het overige is een gemengd stelsel toegepast. Het is wenselijk in de toekomst meer hemelwater van het (gemengde) riool af te koppelen en te bergen in het oppervlaktewater.

4.4.2 Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek en waterparagraaf opgesteld. Het doel van het onderzoek is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor de waterhuishouding. Het infiltratieonderzoek en waterparagraaf is als bijlage 10 opgenomen.

4.4.3 Uitgangspunten onderzoek

Het infiltreren van hemelwater in de gemeente Buren is doorgaans niet mogelijk. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Hierbij kan het hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Ook moet gezocht worden naar mogelijkheden bestaande woon- en werkgebieden af te koppelen.

Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Om het hemelwater binnen het plangebied te kunnen verwerken, is onderzocht of infiltratie in de bodem mogelijk is. Om na te gaan of de doorlatendheid van de bodem ter plaatse hiervoor geschikt is, zijn veldmetingen verricht.

Infiltratie van hemelwater biedt voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringssystemen. Voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de grond wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terechtkomt;
- lagere piekaanvoer op de Afval Water Zuivering Installatie (AWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van afgekoppelde neerslag.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundige onderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

4.4.4 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bedrijfsterrein en weiland met omliggend groen. De huidige maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 6,3 meter +NAP en kent slechts kleine hoogteverschillen. Het weiland is iets lager gelegen dan het oostelijk gelegen parkeerterrein. De omgeving van het plangebied is op vergelijkbare hoogte gelegen als de onderzoekslocatie. De bovengrond van de bodem bestaat tot circa 0,5 meter min maaiveld grotendeels uit zwak siltig en zwak grindig matig fijn zand. Onder het asfalt is plaatselijk een matig grof, zwak siltige zandlaag aanwezig. Ten noordwesten is de toplaag zwak humeus en bestaat de ondergrond uit een matig grof zandige bodemlaag. De ondergrond op het overige terrein bestaat van 0,5 tot circa 1,8 meter min maaiveld uit matig zandige klei.

Grondwater

De in het veld geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) varieert van circa 0,80 tot 1,40 meter min maaiveld, de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan circa 1,20 meter min maaiveld. Op en nabij de onderzoekslocatie is zover bekend geen wateroverlast aanwezig bij een bui van T=100.

Intrekgebied

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied. Voor intrekgebieden geldt provinciale regelgeving en vergunningverlening. Intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater binnen 100 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. Er geldt een verbod voor de winning van fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas). De mogelijkheden tot uitbreiding van reeds aanwezige bebouwing (anders dan voor waterwinning) moeten tot het uiterste worden beperkt (zie art. 3.3.2 voor waterwingebieden in de omgevingsverordening). Uit de drinkwaterbeleidskaart is af te leiden dat een zuidelijker gelegen intrekgebied tijdens deze planperiode vervallen is. Aangezien er bij de voorgenomen uitbreiding geen fossiele energie gewonnen gaat worden, vormt dit geen belemmering.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag door inzijging via het aanwezige weiland en de groenstroken vermoedelijk afgestroomd naar het gemeentelijk rioolstelsel en via verdamping afgevoerd.

Afvalwater

Vanuit de bedrijfshallen vindt geen lozing van afvalwater plaats. Het vrijstaande kantoorgebouw is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dat onder de Adelsweg gelegen is. Het rioolstelsel is uiteindelijk op de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Lienden aangesloten.

Oppervlaktewater

Er bevindt zich geen oppervlaktewater binnen het plangebied. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Adelsweg, is een droogvallende watergang aanwezig.

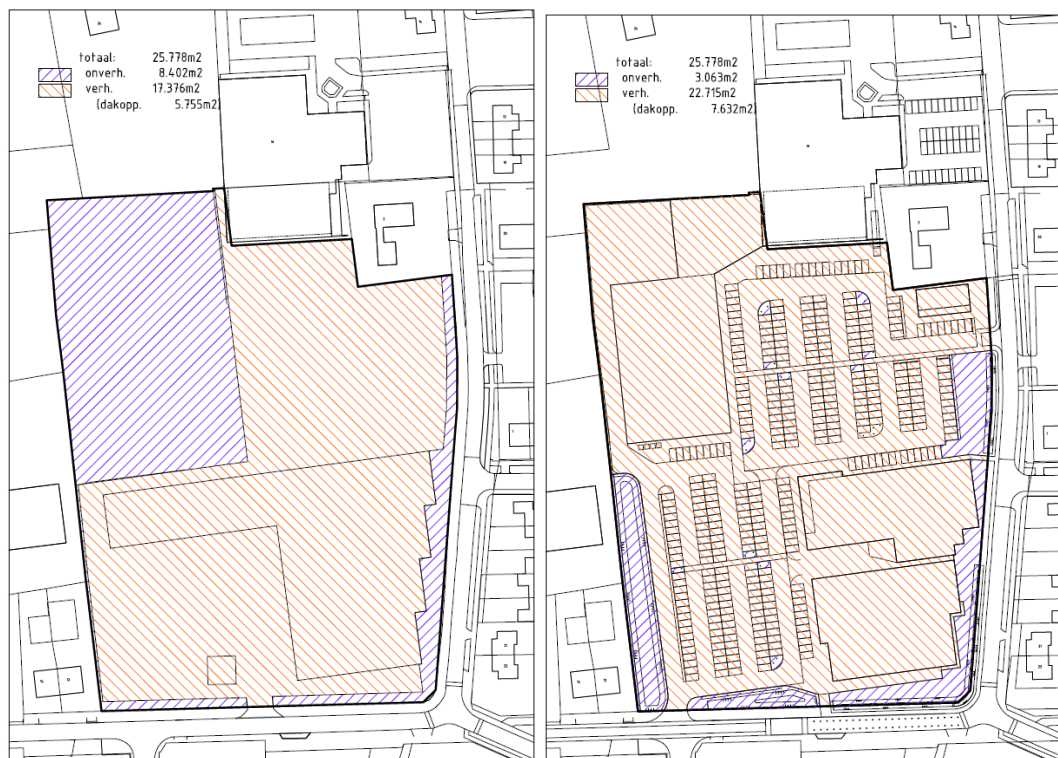
Op deze watergang is nabij de Adelsweg een riooloverstort aanwezig. De aanwezige riolering in Lienden bestaat uit een gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het afvalwater samen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

4.4.5 Toekomstige situatie

In het kader van dit bestemmingsplan is de benodigde berging berekend. Hierbij is in elk geval rekening gehouden met:

- Toename aan verharding van circa 5.339 m²;
- De toetsing aan de regenduurlijnen van Buishands en Velds bij de neerslaggebeurtenissen van T=10+10% en T=100+10%.

Onderstaande afbeeldingen geven de bestaande en nieuwe situatie weer, in het oranje gearceerde is het verharde gedeelte en het paars gedeelte het onverhard.



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

Algemeen

De toekomstige verharding binnen het plangebied neemt met circa 5.339 m² toe. Het totale toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt circa 22.715 m². Hiermee is sprake van een significante toename aan bebouwd oppervlak en verharding.

Grondwater

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden:

- straatpeil: 1,0 meter min wegpeil;
- maaiveld: 0,70 meter min maaiveld;
- bouwpeil: 1,3 meter beneden vloerpeil.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwbouw binnen het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor wordt een nieuwe DWA-aansluiting gerealiseerd welke aantakt op het gemeentelijk rioolstelsel onder de Adelsweg. Voor het aansluiten op het rioolstelsel dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Buren.

Hemelwater

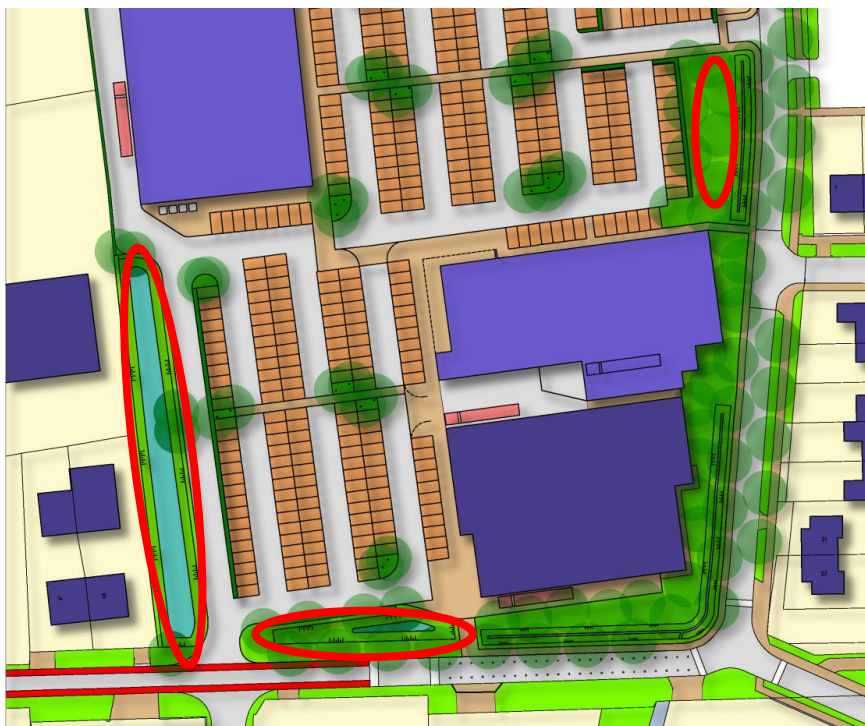
Het hemelwater wordt afgekoppeld en binnen het plangebied verwerkt. De infiltratievoorziening zal in de vorm van wadi's worden uitgevoerd. De berging in de wadi's moet in dit geval 664 m³ per hectare verharding (T=100+10% volgens Buishand en Velds) bedragen.

De gemiddelde grondwaterstand is op circa 5,0 meter +NAP oftewel 1,3 meter min maaiveld te verwachten en heeft geen directe invloed op een toekomstige bovengrondse infiltratievoorziening.

Al het hemelwater dat op de bijkomende verharding valt, dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden. De benodigde berging bedraagt voor een bui van T=100+10% circa 355 m³ (5.339 m² * 664 m³/ha). Hierbij is geen rekening gehouden met het compensatievrij oppervlak van 500 m².

Aan de zuid- en oostgrens van het plangebied is een oppervlak van circa 492 m² als B-watgang bestemd. Dit zal een droogvallende sloot worden met een diepte van 0,5 meter.

In onderstaande afbeelding is de mogelijke situering van de wadi's rood omlijnd.



Uitsnede van het stedenbouwkundig plan (mogelijke situering wadi's rood omlijnd)

Aan de zuid- en zuidwestgrens is circa 1.030 m² als wadi voorzien. Bij een peilstijging van 30 cm kan hierin een bui van T = 10+10% geborgen worden (5.339 m² x 0.0436 m³/m = 233 m³ t.o.v. 294 m³ berging) Bij een diepte van 0,5 meter (volledige vulling) kan in totaal circa 490 m³ water (tegenover de benodigde 355 m³) worden geborgen.

Om te voorkomen dat binnen het plangebied en in de omgeving wateroverlast ontstaat, worden de wadi's gekoppeld en voorzien van een overloopconstructie welke, onder de Adelsweg door, aantakt op de droogvallende watergang ten zuiden van het plangebied.

De bestaande verharde oppervlakken worden heringericht en worden, vooruitziend op de toekomstige scheiding van het stelsel, gescheiden aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

De voorgenomen infiltratie- en bergingsvoorziening is ruim voldoende voor de voorgenomen uitbreiding en is binnen het plangebied goed mogelijk. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water', na uitvoering van de genoemde waterkundige ingrepen, geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het aspect 'verkeer en parkeren' is door Goudappel Coffeng een onderzoek naar de verkeerseffecten als gevolg van de detailhandelsontwikkeling uitgevoerd. In het onderzoek is aandacht besteed aan de verkeersgeneratie en intensiteiten, duurzame veiligheid, verkeersafwikkeling, bevoorradingsverkeer en parkeren. Het onderzoek is als bijlage 11 opgenomen.

Op basis van het onderzoek zijn onderstaand per onderzocht onderdeel de aandachtspunten en de toekomstige situatie beschreven.

Verkeersgeneratie, intensiteiten en veiligheid

De intensiteit van gemotoriseerd verkeer op de Adelsweg tussen de Vogelenzangseweg en de nieuwe toegang tot het winkelcentrum is te hoog voor de huidige vormgeving en functie. Daarom zal de Adelsweg ten oosten van de nieuwe toegang tot het winkelcentrum een 30 km regime krijgen en worden voorzien van een voetpad en fietssuggestiestroken met ruitjes. Het wegvak van de kruising vogelenzangseweg/Adelsweg tot het kruispunt entree winkelgebied wordt voorzien van fietssuggestiestroken. Tevens zal het kruispunt tussen de Adelsweg en De Hofstede als voorrangskruispunt worden vormgegeven, waarbij het verkeer rijdend op de Adelsweg voorrang heeft. Ten oosten van deze kruising wordt aan het begin van de 30 km zone een drempel aangelegd.

Bezoekers en bevoorrading

Ten aanzien van de bezoekers en de bevoorrading wordt één nieuwe entree aangelegd aan de Adelsweg, recht tegenover de aansluiting met De Hofstede. Hierdoor ontstaat op dit punt een volledig kruispunt met vier aansluitende routes.

De bevoorrading vindt voor een deel plaats via de bevoorradingsstraat, de 'alley', die tegen de westgrens van het plangebied, aan de achterzijde van de winkels is gesitueerd. Voor de

vrachtauto's bestaat de mogelijkheid aan het einde van de 'alley' om te keren zodat achteruit manoeuvreren niet nodig is.

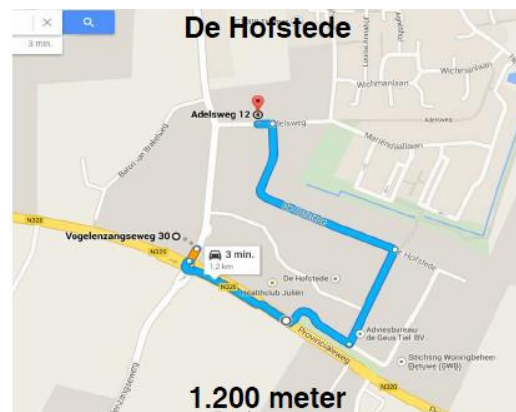
Een deel van het bevoorradingsverkeer rijdt over de parkeerplaats, waarbij het achteruitrijden tot het minimum is beperkt. De vrachtwagenrouting en de bevoorradingsfaciliteiten zijn zodanig gedimensioneerd en gesitueerd dat maximale veiligheid wordt geboden.

Voor de bewoners van de dorpskern blijft de mogelijkheid bestaan om vanuit het noorden via een nieuwe (secundaire) entree aan de Verbrughweg, het winkelgebied per auto te bereiken. Onnodig omrijden voor bewoners van de dorpskern wordt daarmee voorkomen. Voor het langzaam verkeer is een stelsel van paden voorzien die goed aansluiten op de langzaam verkeer routes binnen het dorp.

Onderzocht is of de bevoorradingsroute via de Vogelenzangseweg of via De Hofstede moet worden afgewikkeld. Geconcludeerd wordt dat de route via de Vogelenzangseweg veel korter en sneller is en een directere aansluiting heeft op de Provincialeweg N320. Daarnaast bevinden zich langs de route via De Hofstede veel functies waardoor deze minder geschikt is voor vrachtverkeer. De huidige bevoorradingsroute van de C1000 via de Vogelenzangseweg zal daarom worden gehandhaafd. Door de nieuwe toegang tot het winkelcentrum is deze route aanzienlijk verkort. Bijkomend voordeel is dat het aantal vrachtbewegingen in de kern van Lienden zal afnemen omdat daar minder winkelfuncties overblijven. Onderstaande afbeeldingen geven de onderzochte bevoorradingsroutes weer.



Route via Vogelenzangseweg



Route via De Hofstede

Parkeren

De gemeente Buren hanteert de parkeernormen uit CROW-publicatie 317. Als typering van de winkelontwikkeling is uitgegaan van de functie 'buurt- en dorpscentrum' gelegen in 'schil centrum' van een niet stedelijk gebied. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers en van maatgevend moment 'zaterdagmiddag' waarop alle winkels zijn geopend.

Naast de parkeervraag van de te realiseren ontwikkeling is ook de parkeervraag van de bestaande C1000 supermarkt berekend. Deze functie heeft immers in de huidige situatie reeds een parkeervraag, die ook in de toekomst op dezelfde locatie gefaciliteerd moet blijven. Voor de berekening van de parkeervraag van de C1000 is gerekend met de

gemiddelde parkeerkencijfers voor een fullservice supermarkt met een laag/middellaag prijsniveau. Voor de overige detailhandel is gerekend met de gemiddelde parkeerkencijfers voor een buurt- en dorpscentrum. De gehanteerde CROW parkeerkencijfers zijn hieronder weergegeven.

Tabel 4.1: gehanteerde CROW parkeerkencijfers

functie CROW	kencijfer		eenheid
	Bandbreedte	gemiddelde	
buurt- en dorpscentrum	2,4 – 4,4	3,4	Per 100 m ² bvo
fullservice supermarkt	4,6 – 6,6	5,6	Per 100 m ² bvo

Met behulp van bovenstaande gemiddelde CROW parkeerkencijfers is de parkeervraag voor de geplande ontwikkeling en de bestaande C1000 berekend. In onderstaande tabel staan de resultaten hiervan weergegeven.

Tabel 4.2: parkeervraag

functie CROW	omvang	Kencijfer per 100 m ² bvo	parkeervraag
buurt- en dorpscentrum	7.180 m ² bvo	3,4	245 parkeerplaatsen
bestaande C1000	2.705 m ² bvo	5,6	152 parkeerplaatsen
totaal			397 parkeerplaatsen

De nieuwe functies en de bestaande C1000 hebben bij elkaar een parkeervraag van circa 397 parkeerplaatsen op het maatgevende moment 'zaterdagmiddag'.

Het plan voorziet in circa 400 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein wordt ruimte gereserveerd voor winkelwagentjes en fietsenstallingen. Daarnaast zullen containers worden geplaatst ten behoeve van het collectief verzamelen van reststoffen zoals papier, glas, plastic en textiel.

Veilig Verkeer Nederland (VVN)

Het onderzoek naar de verkeerseffecten is ter controle aan Veilig Verkeer Nederland (VVN) voorgelegd. VVN heeft hierover op 16 december 2014 een advies uitgebracht. In dit advies geeft VVN aan dat aan de te stellen verkeersveiligheidseisen voor de verkeersafwikkeling bij de te bouwen detailhandelsvoorziening wordt voldaan. Het advies van VVN is als bijlage 12 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren', na uitvoering van de genoemde verkeerskundige ingrepen, geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen 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. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen; deze heeft betrekking op het eventueel niet doorgaan van de beoogde ontwikkeling van winkelcentrum Drieslag. Indien het plangebied niet wordt ontwikkeld tot winkelcentrum zullen de functies van voor de effectuering van dit bestemmingsplan worden gehandhaafd.

Voorwaardelijke verplichtingen

Steenuil

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een hoogstamboomgaard van circa 0,65 hectare welke een belangrijk deel vormt van het territorium van een steenuilenpaar. Dit te vervallen deel van het territorium dient te zijn gecompenseerd door middel van een voldoende ingericht foerageergebied voordat de bestaande hoogstamboomgaard mag worden gerooid. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Vleermuizen

De holle bomen in de hoogstamboomgaard aan de noordwestzijde van het plangebied en twee betimmeringen van één van de te slopen loodsen fungeren mogelijk als vleermuizenverblijf. Om het voorkomen van zomer- paar- of kraamverblijven van de verschillende vleermuizen in beeld te brengen, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Voordat toepassing is gegeven aan de uitkomsten van het aanvullende ecologisch onderzoek mogen er geen kap-, sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Wadi

Voordat de gebouwen in gebruik mogen worden genomen, dienen de voor de ontwikkeling benodigde watercompenserende maatregelen zoals omschreven in het infiltratieonderzoek & waterparagraaf van 17 december 2014 te zijn uitgevoerd. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Lichtdichte afscheiding

Om verstoring van het steenuilennest te voorkomen dient er in de noord westelijke hoek van het plangebied een lichtdichte afscheiding op de grens van het plangebied worden aangelegd (een 3 meter hoge muur of een rij coniferen van minimaal 2 meter hoog, die zal uitgroeien tot minstens 3 meter hoogte). Deze lichtdichte afscheiding dient te worden geplaatst, voordat de overige werkzaamheden worden gestart (zodat verstoring van een bewoond steenuilennest wordt voorkomen in de sloop- en bouwfase). Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Geluidscherm

Voordat de gebouwen in gebruik mogen worden genomen, dient het geluidscherm conform de hiervoor gestelde afmetingen van 3,0 meter hoog en 50 meter lang uit het uitgevoerde akoestische onderzoek van 15 januari 2015 te zijn gerealiseerd. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Aanvullend geluidonderzoek

Zoals omschreven in het akoestische onderzoek van 15 januari 2015 dient aanvullend onderzoek naar de feitelijke karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de 10 beschouwde woningen plaats te vinden. Dit onderzoek zal gelijktijdig aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Drieslag Lienden' worden uitgevoerd zodat de conclusie uit dit aanvullend geluidonderzoek kan worden opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Drieslag Lienden'. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Overkapping laad- en losdock supermarkt

Voordat de laad- en los werkzaamheden ten behoeve van de beoogde supermarkt mogen plaatsvinden, dient ter plaatse van het verdiept gelegen laad- en losdock een aan drie zijden volledig gesloten overkapping, met inachtneming dat de westelijke gevel open blijft, te zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

5.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling

aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Detailhandel (artikel 3)

De bestemming 'Detailhandel' maakt het mogelijk om binnen die gronden de voorgenomen detailhandel te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is de vestiging van de discount supermarkt (Aldi) mogelijk. Ter plekke van de aanduiding 'horeca' is de voorgenomen kiosk toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwmarkt' is vestiging van de beoogde bouwmarkt mogelijk.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' is opgenomen in verband met de gewenste groenstructuur in het plangebied. De gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Verkeer (artikel 5)

De gronden met bestemming 'Verkeer' mogen worden gebruikt voor verkeersdoeleinden en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Water (artikel 6)

De bestemming 'Water' is opgenomen in verband met de aanwezige watervoerende sloot aan de oostzijde van het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Waarde - Archeologie 4 (artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt door een nader op te richten Besloten Vennootschap (B.V.), waarin verschillende partijen participeren, gerealiseerd. De kosten in verband met het maken van de plannen en de bouw en aanleg zelf zijn dan voor rekening van deze B.V.. De door de gemeente te maken kosten, komen ook voor rekening van de B.V.. Ditzelfde geldt voor eventuele planschadevergoedingen. Voor alle gemeentelijke kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is kostenverhaal verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan niet meer noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij besluit van 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Drieslag Lienden' vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit bestond de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Hiervan is door een aantal personen gebruik gemaakt. De beroepen zijn op 23 november 2015 in het openbaar behandeld door de Raad van State. Op 23 december 2015 heeft de Raad van State onder nummer 201505804/1/R6 uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan 'Drieslag Lienden'.

Van de beroepen zijn er drie gegrond verklaard. De overige zijn ongegrond verklaard, wat inhoudt dat deze plan(onder)delen waarop de beroepen betrekking hadden onherroepelijk in werking zijn getreden. Tegelijkertijd met de gegrondverklaring heeft de Raad van State plandelen vernietigd en de gemeenteraad opgedragen ten aanzien van die onderdelen een nieuw besluit te nemen. Daarbij is bepaald dat het nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid.

6.2.1 Crisis- en herstelwet

Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. De Chw is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele en grote projecten, met als doel de bevordering van het herstel van de economische structuur in Nederland. Om dit doel te bereiken, zijn bijzondere afspraken voor projecten opgenomen waardoor de gemeente of provincie een sneller besluit kan nemen over een ruimtelijk plan.

Voor bestemmingsplannen, waarbij de Chw wordt gehanteerd, geldt dat er binnen 6 maanden een uitspraak moet worden gedaan op eventuele bezwaren. De reguliere termijn is 12 maanden. Door toepassing van de Chw wordt de procedure dus met 6 maanden verkort.

BIJLAGEN