

Wijzigingsplan Waterstraat 3-5, Lienden

Gemeente Buren
Vastgesteld



Wijzigingsplan Waterstraat 3-5, Lienden

Gemeente Buren

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03983
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0214.LIEWaterstraat3en5-WVA1
Datum:	7 december 2022
Opdrachtgever:	JC Van Kessel Architectuur
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Concept:	september 2021, februari 2022
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	september 2022
Vastgesteld:	29 november 2022
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	
Beknorte inhoud:	

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ontwikkeling	7
3.BELEIDSKADER	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland actualisatieplan 7	11
3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019	13
3.4 Woningprogramma Buren 2020-2030 (2020)	14
4.MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Flora en fauna	18
4.5 Stikstofdepositie	19
4.6 Bodem	20
4.7 Archeologie	21
4.8 Cultuurhistorie	22
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Bedrijven en milieuzonering	27
4.10 Water	27
4.11 M.e.r.-plicht	29
5.JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Verbeelding	30
5.3 Opbouw regels	30
5.4 Bestemmingen	32

6.ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAAR-HEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Aeriusberekening gebruiksfase
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Infiltratieonderzoek & waterparagraaf
- Bijlage 6: Bodemonderzoek
- Bijlage 7: Vervolgonderzoek flora en fauna

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de Waterstraat 3-5 te Lienden, gemeente Buren. De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van een T-boerderij met 8 appartementen en een twee-onder-een kap woning. Het gaat om 8 senioren (huur) appartementen. Deze gewenste ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

1.2 Situering plangebied

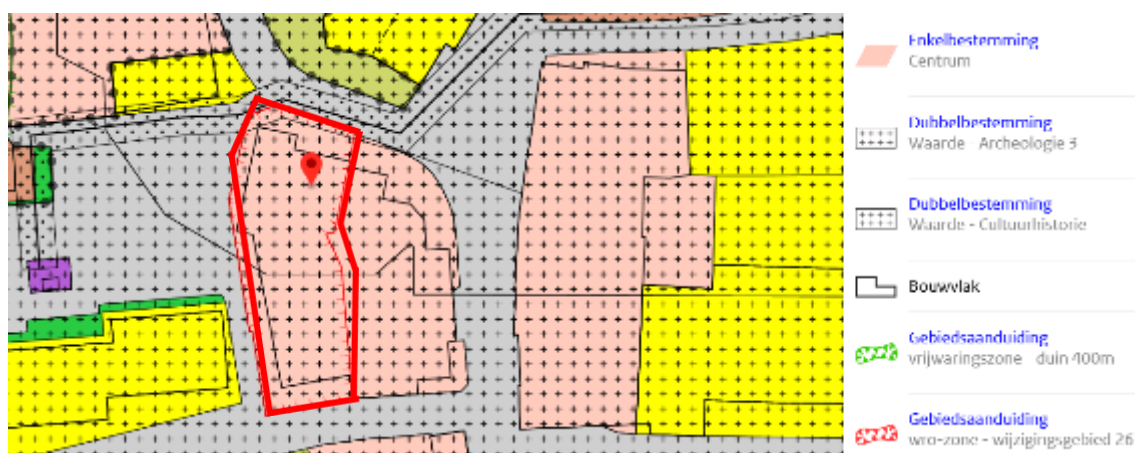
Het plangebied is gelegen aan de Waterstraat 3-5 in Lienden, gemeente Buren, gelegen in de provincie Gelderland. Het perceel staat kadastraal bekend als Lienden, sectie L, perceelnummer 834. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 1.390 m².



Figuur 1.1 Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren', vastgesteld op 25 juni 2013. Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Centrum' en daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens zijn er een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen op de planlocatie namelijk 'Vrijwaringszone – duin 400m' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 26'.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren',

Centrum

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandels- en bedrijven, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, openbare- en bijzondere doeleinden, ateliers voor kunstenaars;
- b. doeleinden van handel en bedrijf die behoren tot maximaal categorie 2, zoals deze op de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld;
- c. bijbehorende bewoning, incl. mantelzorg en daarbij behorende doeleinden.

Waarde - Archeologie 3

De voor "Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1" 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.

- a. Voor het bouwen op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1" dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:
 1. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 2. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied".

- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 39 lid 2 sub a indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden.

Het is verboden op gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Het vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

Wro-zone - Wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 26", met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 55 lid 4.1, wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 10 woningen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.

Middels een wijzigingsplan is de realisatie van 8 appartementen en de twee-onder-een-kap toch mogelijk aan de Waterstraat 3-5 in Lienden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

Het plan betreft de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning en appartementengebouw met in totaal 8 appartementen. In de navolgende afbeeldingen is de situering van de twee-onder-één-kapwoning en het appartementengebouw weergegeven. De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing binnen het plangebied te amoveren. In het noorden van het plangebied zal een appartementencomplex worden gerealiseerd. In het zuiden van het plangebied een twee-onder-een-kapper. Tussen de bebouwing, te midden van het plangebied, worden parkeergelegenheden aangelegd. Figuren 2.1 en 2.2 geven een beeld van de toekomstige situatie.



Figuur 2.1 Appartementengebouw (Bron: Chitekt, Architecten)



Figuur 2.2 Twee-onder-één-kapwoning (Bron: Chitekt, Architecten)

3. BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling bevat de realisatie van in totaal 10 woningen. Er is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat er geen sprake is van meer dan 11 woningen. Voor de ontwikkeling hoeft geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie leidt niet tot directe mogelijkheden noch beperkingen voor onderhavige ontwikkeling. In de Omgevingsvisie zijn voor deze locatie enkele regels opgenomen inzake zonneparken, windenergie, waterkwaliteit en ecologische doelstellingen. Onderhavig plan heeft geen relatie hiermee. Het plan is ook in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie'.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland actualisatieplan 7

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van december 2018. Oorspronkelijk was bij de voorbereiding van de actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland de bedoeling om de huidige, geconsolideerde versie uit december 2018 volledig aan te passen aan het compleet nieuwe stelsel aan wet- en regelgeving. Dit zou gebeuren bij de invoering van de Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking zou treden. Maar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is met een jaar uitgesteld tot 1 januari 2022 (en opnieuw uitgesteld tot 1 juli 2022). Door dit uitstel was een tussentijdse aanpassing van de provinciale Omgevingsverordening nodig, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit om tempoverlies te voorkomen in de realisatie van onze ambities en om een aantal huidige regels te actualiseren, te corrigeren of te verduidelijken. Deze tussentijdse wijziging van de omgevingsverordening (Actualisatieplan 7) wordt volgend jaar vervolgd met de oorspronkelijke beoogde wijziging, die tegelijkertijd met de Omgevingswet in werking zal treden (Actualisatieplan 8).

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun be-

stemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

In de omgevingsverordening staat vermeld dat elke regio een woonagenda opstelt waarin de volgende drie zaken naar voren komen:

- Het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen
- De bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners
- Het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

In het actualisatieplan is Afdeling 2.1 Woonlocaties aangevuld met een verplichting tot (drie)jaarlijkse monitoring benutting bouwlocaties. In het kader van het Actieplan Wonen wordt voorgesteld om de gemeenten te verplichten jaarlijks te monitoren of feitelijk gebruik gemaakt wordt van verleende bouwvergunningen voor woningbouwlocaties en bij twee jaar 'stilzitten' te overwegen om de onbenutte bouwvergunning weer in te trekken. Deze instructieregel verplicht gemeenten om te overwegen of verleende, maar niet binnen drie jaar benutte bouwvergunningen, moeten worden ingetrokken om andere bouwplannen mogelijk te maken. Daarmee vormt deze instructieregel indirect een stevige prikkel om projectontwikkelaars tot bouwen aan te zetten. De ervaring wijst uit dat circa 30% van de bestaande woningbouwplannen niet tot uitvoering komen. De huidige, hoge druk op de woningmarkt maakt het wenselijk om qua daadwerkelijke uitvoering richting de 100% te komen. De Coronacrisis versterkt de wens tot invoering van deze monitoringsplicht; omdat de kans aanwezig is dat door deze crisis de woningbouw stagneert en bouwplannen weer op de lange baan worden geschoven.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde ambities van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de omgevingsverordening vormen dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland

Buren biedt de regio een grote verscheidenheid in landelijk en dorps wonen. Vier grotere en elf kleinere kernen vullen dit palet allen op een eigen manier, met in de grotere kernen vanzelfsprekend wat meer voorzieningen. Deze diversiteit maakt het goed mogelijk om, binnen de kaders van dorps en landelijk wonen, woonmilieus aan te bieden die geliefd zijn bij de consument. Bijna als maatwerk. Met kerngericht werken maakt Buren ook de daadwerkelijke stap naar haar bewoners.

Voor elk van de kernen, groot en klein, is het van groot belang om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, waarbij de ontwikkelrichting tussen al die kernen heel verschillend zal zijn. Om de vitaliteit te kunnen waarborgen is een aanvullende instroom van buiten de gemeente noodzakelijk van gezinnen en jongere huishoudens. Deze zorgt voor een stabielere demografische structuur. We zien hier met name een relatie met de omliggende regio's Utrecht en Foodvalley. De woningontwikkelingen zoals Buren die voor het komende decennium voor ogen heeft staat niet op zichzelf. Hierin gaan haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar samen op. Met nieuwbouw op maat faciliteert Buren haar huidige inwoners en staat open voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente.

Het aantal huishoudens boven 55 jaar zal volgens de prognoses nog toenemen. Dit vraagt om meer en gevarieerde woonvormen voor ouderen. Door woonomgevingen te realiseren die specifiek zijn afgestemd op de wensen van deze doelgroep zal er doorstroming plaatsvinden. De vrijkomende woningen zijn interessant voor jonge huishoudens of gezinnen.

De bestaande woningvoorraad toont een eenzijdig beeld: vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. We willen met nieuwbouw doorstroming bevorderen. Het aandeel sociale huur is met 19% de laagste in de regio. Koopwoningen zijn in Buren relatief duur. Niet alleen vanuit de bestaande bevolking is er sprake van een grote woningbehoefte, ook vanuit de andere gemeenten binnen en buiten de regio en zeker ook vanuit de provincie Utrecht en Food Valley is er sprake van een grote vraag naar de landelijke en dorpse woonmilieus, die aldaar nauwelijks worden aangeboden. Tegelijk zet Buren in op instroom van nieuwe huishoudens uit de stad en provincie Utrecht, als overvloeigebied vanuit Culemborg én voor de brede regionale vraag. Buren kan inspelen op de door deze doelgroepen zeer gewenste landelijke en dorpse wonen.

Doorwerking plangebied

Het aandeel sociale huur in de gemeente Buren is het laagste in de regio. Met de ontwikkeling worden sociale huurwoningen gerealiseerd, deze leveren een positieve bijdrage aan het aanbod sociale huur in Buren. De 2 twee-onder-een-kapwoningen passen binnen het karakter dorps en landelijk wonen en sluiten daarmee aan op de regionale woonagenda.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019, vastgesteld op 27 oktober 2009, gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren tot 2019. Het doel van deze 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 structuurvisie vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid.

De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven.

Doorwerking plangebied

Voor Lienden geldt dat het een kern is met veel werkgelegenheid in lage en niet-geschoolde arbeid. Dit resulteert dat overwegend veel inwoners een lager tot gemiddeld inkomen hebben en dat voldoende aanbod in het betaalbare segment belangrijk is. Het woningbouwprogramma uit dit plan sluit met de ontwikkeling van huur- en (middeldure) koopwoningen aan op de 'portemonnee' van de inwoners van Lienden. Voor de inbreidingslocatie zelf zijn in de structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen. Dit tezamen maakt dat het plan past binnen het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4 Woningprogramma Buren 2020-2030 (2020)

Op 26 januari 2021 is het Woonprogramma 2020-2030 in de gemeenteraad vastgesteld. Dit zal samen met de later vast te stellen Omgevingsvisie het nieuwe beleid rondom wonen vormen voor de gemeente Buren. Daarmee is het de opvolger van de Woonvisie Buren 2014-2020 (2014).

In het woningprogramma wil de gemeente aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Hieruit vloeien vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten. Door woningen en woonconcepten toe te voegen aan de woningvoorraad die er nog maar weinig zijn. Een groot deel van de opgave ligt daarmee op bijzondere woonconcepten (landgoed of boeren-erf, wonen in een ecowijk, CPO, wonen in een hof, tiny-house).
2. Bouwen voor de jonge doelgroep. Inzetten op goedkope koopwoningen in diverse prijsklassen, extra sociale huurwoningen, maar ook kijken naar oplossingen zoals woningsplitsing en (tijdelijk) wonen op het erf van de ouders.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep. Extra inzetten op bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen en woonconcepten voor ouderen die niet of nauwelijks in de gemeente aanwezig zijn (zoals woonhofjes).
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Verder wordt in het woningprogramma uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Vanuit de regionale afspraken is er voor de gemeente Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een programma dat uitgaat van maximaal 1.400 woningen voor de periode 2020-2030.
- Op basis van de huidige verdeling, de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren, de al bestaande plannen en de typering van het gebied, is in het programma een voorstel gedaan voor de verdeling van de 1.400 woningen in de gemeente per deelgebied:
 - Deelgebied Beusichem: 15-25%
 - Deelgebied Buren: 20-30%
 - Deelgebied Maurik: 10-20%
 - Deelgebied Lienden: 24-34%
 - Buitengebied: 6-16%

Doorwerking plangebied

Met opgestelde stedenbouwkundig plan sluit de ontwikkeling van 10 woningen qua aard en schaal goed aan op de omgeving. Het diverse woningbouwprogramma van voorliggend plan maakt dat er een brede doelgroep wordt bediend, die bijdraagt aan de verdere doorstroming binnen de gemeente.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

De locatie bevindt zich in het centrum van de bebouwde kom Lienden (volgens CROW: rest bebouwde kom). Aan de westzijde van de buurt- en dorpswinkel zijn circa 65 bestaande parkeerplaatsen, die grotendeels op gemeentegrond liggen. Aan de noordzijde is de ontsluiting van het parkeerterrein en zijn een tweetal uitritten gelegen voor bezoekers aan de winkel. De praktijk is dat bezoekers van de dorpswinkel de auto zo dicht mogelijk bij de winkel parkeren en de grote parkeerplaats als 1^e alternatief gebruiken als dichterbij parkeren niet mogelijk is.

Door middel van dit wijzigingsplan wordt dorpswinkel met een bruto vloeroppervlak van 382 m² vervangen door een 8-tal huurappartementen en een 2 onder 1-kapwoning. Voor de berekening van parkeerruimte hanteert de gemeente Buren de kencijfers van kennisorgaan CROW als leidraad voor het bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk gebruikt en geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties. De CROW-kencijfers bieden adviesnormen voor verschillende functies, en met verschillende bandbreedtes. De gemeente Buren hanteert de maximale bandbreedte met de gemiddelde norm. Dit komt doordat de gebieden in de gemeente Buren niet goed zijn ontsloten door het openbare vervoer en er relatief veel gebruik wordt gemaakt van eigen vervoer.

Parkeerberekening

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Daarom is het verschil in de parkeerbehoefte in de oude situatie vergeleken met de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie. Dit verschil wordt als parkeereis aan de ontwikkelaar voorgelegd. Het bouwplan moet voldoen aan de parkeereis. De locatie bevindt zich in het centrum van de bebouwde kom Lienden (volgens CROW: rest bebouwde kom). Aan de westzijde van de dorpswinkel zijn circa 65 bestaande parkeerplaatsen, die op gemeentegrond liggen.

Bestaande situatie: Dorpswinkel van Dam

Op basis van de CROW publicatie 381 bedraagt voor een dorpswinkel het gemiddelde parkeercijfer 4,1 p-plaatsen (3,1 tot 5,1 p-plaatsen) per 100 m² bvo. Dit betekent dat als sprake zou zijn van een volledig nieuwe dorpswinkel met woning 18 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn nu 6 parkeerplaatsen op eigen terrein en 12 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein aan de westzijde.

Aantal woningen	Soort	Parkeernorm	Totaal parkeren	Particulier	Openbaar
1	Vrijstaand	2,3	2,3	2,3	0
1	Dorpswinkel bvo 382 m ²	4,1 per 100 m ²	15,66	3,7	11,96
Totaal			18 (17,96)	6	12

Tabel 4.1: Bestaande situatie

De verkeersgeneratie bedraagt circa 70 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Aantal woningen	Soort	Parkeernorm	Totaal parkeren	Particulier	Openbaar
2	2 onder 1 kap	2,2	4,4	2,6	1,8
8	appartementen	1,4	11,2	8	3,2
totaal			16 (15,6)	11 (10,6)	5

Tabel 4.2: Nieuwe situatie: 8 appartementen en een 2 onder 1 kapwoning

De verkeersgeneratie bedraagt circa 40 motorvoertuigen per etmaal.

Parkeren

In de nieuwe situatie komen totaal 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en 5 in de openbare ruimte. In de oude situatie waren er 6 parkeerplaatsen op eigen terrein en 12 in de openbare ruimte.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie te bepalen is Lienden ingedeeld in niet stedelijk gebied (geringe post-code dichtheid). De verkeersgeneratie neemt af met circa 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De dorpswinkel veroorzaakt circa 70 mvt-bewegingen per etmaal en de 8 appartementen en de 2 onder in kap circa 40 mvt per etmaal.

In de huidige situatie is sprake van een etmaalintensiteit van 2.462. Een dergelijke weg heeft een capaciteit van minimaal 3.000 motorvoertuigen.

Conclusie

Door het voorgenoemde plan wordt er minder beslag gelegd op het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte en neemt het aantal parkeervakken op eigen terrein toe. Ook wordt ontsluiting van de parkeerplaats op de Waterstraat verruimd naar 6 meter waardoor de ontsluiting aanmerkelijk verbeterd qua overzichtelijkheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De verkeersgeneratie geeft geen problemen qua toename verkeer.

4.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Toetsingskader wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor: de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woningen en het effect van de woningen op de omliggende woningen. In deze paragraaf wordt de conclusie van het onderzoek beschreven, het complete onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een weg op basis van de Wet geluidhinder. Het plangebied is wel gelegen binnen de mogelijke akoestische invloedssfeer van de Waterstraat, Dorpsstraat, Vincent van Goghstraat, Papestraat en de Rembrandt van Rijnstraat (allen 30 km/uur-wegen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelastingen vanwege de Waterstraat, Vincent van Goghstraat en de gecumuleerde geluidbelasting meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen bedragen echter wel minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet voldoende effectief en/of realistisch. Bovendien stuiten bron- en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Maatregelen die getroffen kunnen worden, zijn maatregelen ter plaatse van de ontvanger. Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen.

De hoogste berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Uitgaande van de minimale vereiste geluidwering van 20 dB op grond van het Bouwbesluit wordt op basis van de ongecorrigeerde geluidbelasting niet voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dient minimaal 23 dB te bedragen om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Op basis van momenteel moderne bouwkundige constructies is het realiseren van een geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van minimaal 23 dB realistisch en realiseerbaar, waardoor een goed akoestisch woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

Het aspect geluid vormt verder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Conclusie

Gezien het feit dat het verschil tussen de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie nihil zal zijn, zal de ontwikkeling 'niet in betekende mate' een bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit leidt dus niet tot belemmering van de ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunning plichtig. Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop van winkelpanden en de realisatie van een appartementencomplex en twee-onder-een-kapper betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening (zie paragraaf 4.5) dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. De provincie Gelderland beschermt de bestaande natuur in het Gelders natuurnetwerk (GNN) en versterkt de

samenhang door natuurgebieden in het Gelders natuurnetwerk uit te breiden en verbindingsszones aan te leggen in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingsszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN of de GO. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 360 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenoemde plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming).

Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Er heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden gedurende het juiste seizoen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- Verwijderen van opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.5 Stikstofdepositie

Toetsingskader

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan of project mogelijk signifi-

cant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden, waarbij een partiële vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten (aanlegfase). Daardoor hoeft in beginsel alleen voor de gebruiksfase een berekening te worden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt voor onder andere woningen, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw en de sloop van bouwwerken. In deze paragraaf wordt de invoer op sommige punten kort toegelicht.

Onderzoek

Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator is de depositiebijdrage vanwege de beoogde situatie (gebruiksfase) berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde berekening van de gebruiksfase (bij 40 mvt/etmaal en een gasloze woningen) blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is voor de onderhavige ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

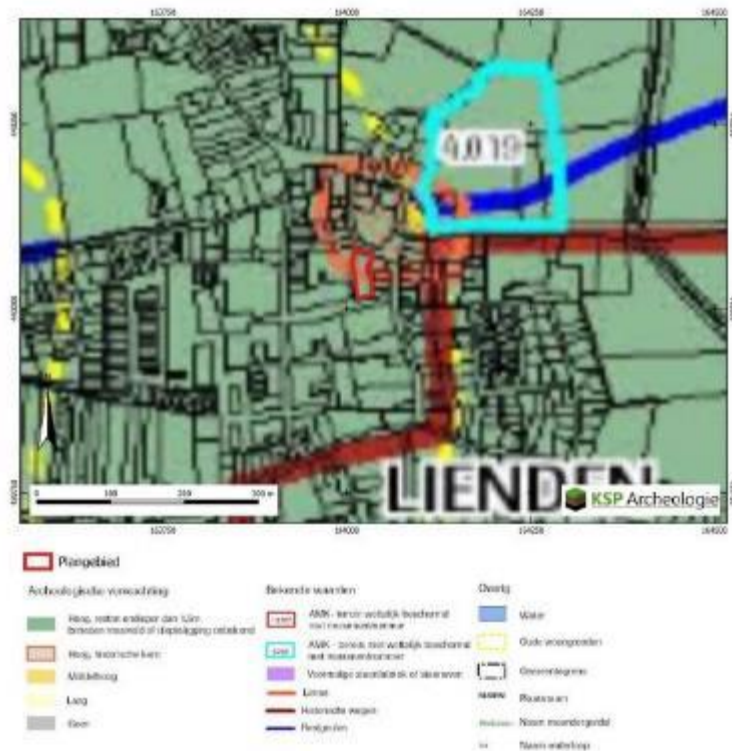
Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5725/NEN 5740/NEN 5707. De bodem van de plangebied is met betrekking tot de standaard NEN 5740 parameters als onverdacht verklaard. Het plangebied is in het verleden niet in gebruik geweest als boomgaard. Om die reden is de locatie niet verdacht met betrekking tot organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's).

Voor het plangebied mag de veronderstelling van onverdacht terrein niet worden gehandhaafd. In alle geanalyseerde (meng)monsters worden verhoogde metaalgehalten en/of PAK's aangetroffen. Dit beeld past bij een locatie in een oude dorpskern met een lang antropogeen verleden. Het aangetroffen verhoogde nikkel- en loodgehalte bij één boring (nr. 7) vereist een naderonderzoek naar de omvang hiervan in de bodem. De verontreiniging bevindt zich in de toplaag en is mogelijk van beperkte omvang, omdat deze boring grotendeels is ingesloten door bebouwing alwaar de toplaag in het verleden reeds is verwijderd t.b.v. fundatie en bouwput. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal het naderonderzoek worden bijgevoegd. Voor het wijzigingsplan vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.7 Archeologie

Toetsingskader

In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd. Voor de gemeente Buren is daarom het Handboek Archeologie Regio Rivierenland (Van Oort & Stiller 2018) en het rapport behorende bij de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Buren (Botman et al. 2008) gebruikt.



Figuur 4.1: Het plangebied (rood omlijnd) op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Buren (Botman et al. 2008) (Bron: KSP, zie ook dit rapport voor een goed leesbare versie)

Om de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied vast te stellen is er door KSP een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd. Waarna aanvullende verkenningen boringen hebben plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage bij dit wijzigingsplan.

Onderzoek en conclusie

Op basis van de landschappelijke ligging op de Lienden stroomgordel en de archeologische AMK-terreinen, onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten vanaf de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd. Aan het plangebied is een zeer lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten vanaf het Neolithicum tot en met de IJzertijd. Deze verwachting is getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke ooivaaggrond niet is aangetroffen, maar wel zijn er in enkele boringen bouwvoren aangetroffen, die mogelijk overeenkomen met het maaiveld uit de Midden-Romeinse tijd. Daarnaast zijn er antropogene ophogingspakketten aangetroffen, waarbij in 1 boring fosfaatvlekken zijn aangetroffen. Mogelijk dat binnen deze pakketten archeologische sporen zijn te verwachten. Op basis van de boorresultaten kunnen de archeologische resten vanaf 0,4-0,6 m beneden maaiveld worden aangetroffen tot in de C-horizont van het beddingzand. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten vanaf de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd gehandhaafd. Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Namens gemeente Buren stemt de regioarcheoloog van Rivierenland in met de resultaten en conclusies van het onderzoek. Het advies om vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren wordt niet overgenomen. Met een beperkte planaanpassing middels lichte ophoging van het zuidelijke perceeldeel (huidige parkeerplaats) met circa 30 cm wordt het mogelijk intacte antropogene Romeinse niveau ontzien.

4.8 Cultuurhistorie

Het centrum van Lienden is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', het plangebied is eveneens aangeduid middels deze dubbelbestemming en maakt dus onderdeel uit van het cultuurhistorische centrum van Lienden. Als gevolg van de ligging in deze aanduiding moet de beoogde ontwikkeling voorgelegd worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De beoogde ontwikkeling kan enkel doorgang vinden indien blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel de cultuurhistorische waarden worden veiliggesteld of worden teruggebracht. De toekomstige ontwikkeling zorgt voor het terugbrengen van cultuurhistorische waarden.

Historische situatie

Lienden heeft een esdorp-structuur, een dorp met deze structuur is ontstaan op kruisingen van wegen. Vanuit het centrum waaieren verschillende grillige lintstructuren uit richting de voormalige akkers. Het plangebied grenst aan één van deze linten. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Waterstraat en aan de zuidzijde door de Vincent van Goghstraat, laatstgenoemde straat is lange tijd slechts een pad geweest, omstreeks 1977 is het pad opgewaarderd tot weg en is er bebouwing aan gesitueerd. Tot die tijd was het perceel dus geënt op de Waterstraat, dit is één van de oudste wegen van Lienden, hierdoor is de weg nog steeds duidelijk herkenbaar als historisch bebouwingslint. De bebouwing op het plangebied bevond zich dan ook aan deze straat, het zuidelijk deel was in gebruik als tuin. Ten westen en zuiden van het perceel bevonden zich akkers. De gebouwen op het perceel zijn in de loop der tijd gewijzigd, op historisch kaartmateriaal is te zien dat de bebouwing zoals deze nu nog aanwezig is omstreeks 1958 is gebouwd.

Bestaande situatie

Het plangebied was voorheen dus grotendeels onverhard en groen ingericht door middel van een grote tuin. Inmiddels is het plangebied voor het overgrote deel verhard, enerzijds door de twee winkelpanden en de loods aan de noordzijde, anderzijds door de verharding met klinkers aan de zuidzijde grenzend aan de Vincent van Goghstraat. Ook de omgeving van het plangebied is inmiddels vrijwel volledig verhard, de akkers hebben plaatsgemaakt voor naoorlogse woningbouw en een parkeerterrein. De huidige bouwwerken in het plangebied zijn niet als monument of historisch waardevol aangemerkt. Ondanks de ligging in het historische bebouwingslint beschikt de huidige bebouwing niet over de typische historische kenmerken. Kenmerkend aan een bebouwingslint is een pandsgewijze opzet, waarbij de panden een eenvoudige vorm hebben met een redelijk steile kap, daarnaast blijft er relatief veel vrije ruimte tussen verschillende bouwwerken over. In tegenstelling tot de typische opzet van een historisch bebouwingslint is alle bebouwing van het plangebied aan elkaar gebouwd, wat resulteert in een cluster van bebouwing met verschillende bouwhoogten, kapvormen en uitstraling.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden alle bestaande gebouwen gesloopt en worden er twee nieuwe gebouwen gerealiseerd. Aan de Waterstraat (noordzijde) komt er een T-boerderij in het historische bebouwingslint te staan. Op het perceel wordt ruimte geboden aan parkeerplaatsen en bergingen. Een twee-onder-één-kapwoning met ruime voor- en achtertuin komt aan de Vincent van Goghstraat te staan. Beide gebouwen krijgen eenvoudige en herkenbare volumes.

Verantwoording keuze T-boerderij

De Waterstraat is de verbinding tussen het Marktplaatsplein en de Dorpsstraat/ Kerkstraat. Straten met een lintbebouwing welke gaandeweg de tijd steeds dichter werd. Het lint bestaat dan ook uit vroege, veelal monumentale bebouwing uit de 19e eeuw, en latere bebouwing van vroeg 20e eeuw tot ongeveer de jaren 60 van deze eeuw. Wanneer je vanaf het Marktplaatsplein de Waterstraat volgt opent zich aan de linkerzijde van de weg een groene ruimte bestaande uit weiland met hoogstam fruitbomen met een fraai zicht op de kerk en de achterzijde van de monumentale boerderij aan de Dorpsstraat met karakteristieke hooimijt.



De bebouwing aan de rechterzijde van de Waterstraat wordt hier gekenmerkt door bebouwing uit de eerste helft van de vorige eeuw. Recht vooruit is de huidige bebouwing zichtbaar van de winkel op de locatie van het plangebied. De huidige bebouwing vormt een dissonant in het straatbeeld, zowel in bouwvorm als gebruik. Deze locatie vraagt om een markant gebouw dat qua materiaal- en vormgebruik aansluit op haar omgeving. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op een grote parkeerplaats. De typologie “T- boerderij” kent een 2-deling bestaande uit een voornaam en markant voorhuis met daarachter een ingetogener groot volume van het achterhuis. Deze vorm geeft zowel richting en begeleiding aan de straatzijde als een meer ingetogene begeleiding aan de parkeerplaatszijde. In tegenstelling tot het voorhuis kent het achterhuis eigentijdse vormelementen en materiaalgebruik. De T- boerderij is hiermee een dankbaar concept op deze specifieke locatie zonder daarmee confronterend te zijn.

Versterking cultuurhistorische waarden

De bestaande waardevolle cultuurhistorische karakteristieken van de Waterstraat worden in de omgeving van het plangebied verstoord door de bestaande invulling van het plangebied. De beoogde situatie doet deze verstoring teniet en herstelt zelfs de cultuurhistorische waarden aan de Waterstraat. Met de komst van de T-boerderij komt er weer een eenvoudig volume met een relatief steile kap in het bebouwingslint te staan. Bij een groene invulling van het voorterrein zal ook dit beeld weer aansluiten bij de groene uitstraling van de overige percelen in de straat. In de Vincent van Goghstraat sluit de sobere twee-onder-één-kapwoning aan bij de naoorlogse bebouwing in deze straat. Dit is en een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin het volledig verharde achtererf welke onder andere in gebruik is als opslag afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De tuinen rondom de twee-onder-één-kapwoning zorgen met een groene invulling voor een verbetering van het straatbeeld en sluiten aan bij de reeds bestaande percelen ten westen van het plangebied.

Molenbiotoop

Naast de ligging in de dubbel bestemming “Waarde – Cultuurhistorie” ligt het plangebied in de “vrijwaringszone – molenbiotoop 400m”. Ter plaatse van deze aanduiding gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van

de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element. Binnen deze zones mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald. Echter is het voorgaande niet van toepassing op de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen". Beoogde ontwikkeling behelst onder andere de wijziging van de huidige enkelbestemming "Centrum" naar "Wonen", daardoor gelden er geen aanvullende regels voor de bouwhoogten van de beoogde nieuwbouw.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Onderzoek en conclusie

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar dan alleen vanwege het vervoer over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 10 januari 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd, ondanks dat er hier sprake is van het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt tenslotte dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLAlert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'².

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de kern Lienden, in de gemeente Buren. Het plangebied bestaat momenteel uit leegstaande winkelpanden, een woonhuis en een verharde parkeerplaats. De directe omgeving bestaat uit woonbestemmingen en centrumbestemmingen. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandels- en bedrijven, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, openbare- en bijzondere doeleinden, ateliers voor kunstenaars;
- b. doeleinden van handel en bedrijf die behoren tot maximaal categorie 2, zoals deze op de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld;
- c. bijbehorende bewoning, incl. mantelzorg en daarbij behorende doeleinden.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat te typeren is als gemengd gebied. De aan te houden richtafstand voor functies binnen deze bestemming is 0 meter bij het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Hierdoor vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Water

Toetsingskader

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

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

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.

Er is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlage. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting van de waterparagraaf en het infiltratieonderzoek gegeven.

Het waterschap Rivierenland adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil 1,00 meter en voor het bouwpeil 1,30 meter. Drooglegging binnen het riviereengebied is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het plangebied ligt in het peilgebied van de Neder-Betuwe en ter plaatsten wordt een winterpeil van 4,7 m +NAP en een zomerpeil van 4,9 m +NAP gehanteerd. Volgens de hoogtekkaart van Nederland ligt het plangebied tussen circa 6,8 en 7,8 m +NAP. Door de ligging in het stedelijk gebied en de aanwezige hoogteligging wordt voldaan aan de geadviseerde drooglegging van het waterschap en is er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig. Ter plaatse zijn tevens geen kelders gepland. Ter plaatse is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten door het aanhouden van een bouwpeil van 20 cm boven het nabijgelegen wegpeil. Hierdoor wordt het risico op eventuele overlast door instromend water verder beperkt.

Het plangebied ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied of binnen een (beschermingszone behorende bij een) waterkering. Bij eventuele bemaling en lozing ten behoeve van de nieuwbouw dient een melding conform het Besluit lozen buiten inrichtingen gedaan te worden.

Ter plaatse wordt op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd zodat er wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van het gemeentelijk rioolstelsel. De extra wooneenheden leveren geen significante toename aan afvalwater op. Dit kan door het bestaande stelsel verwerkt worden. Ten westen van het plangebied is een rioolgemaal aanwezig met een beschermingszone, deze vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Wel is noordelijk onder de Waterstraat is een persrioolleiding aanwezig welke net het noordelijke gedeelte van het plangebied kruist. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is zowel de rioolwaterpersleiding als de bijbehorende beschermingszone middels de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waardoor het planvoornemen geen direct nadelig effect heeft op de kwaliteit van oppervlaktewater. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard en wordt hemelwater, al dan niet oppervlakkig samen met het afvalwater afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Door het plan is een lichte afname aan verhard oppervlak te verwachten door het groen rondom de twee-onder-een-kap woning.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dakoppervlak	585	Noord 365 Noord bergingen 45 Zuid 160
Overige verharding	685	Noord 345 Zuid 150
Totale verharding	1270	1.065

Figuur 4.2: overzicht huidige en toekomstige verharding (Bron: Infiltratieonderzoek & waterparagraaf, Aeres Milieu)

Doordat het verhard oppervlak op het perceel niet toeneemt is er geen verplichting vanuit het waterschap of gemeente tot aanleg van watercompensatie op eigen terrein. Vanuit de gemeente en vanuit een klimaatneutrale herontwikkeling dient het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt te worden. Om deze mogelijkheid vast te stellen, is op het perceel een infiltratie onderzoek uitgevoerd.

Infiltratieonderzoek

Uit een infiltratieonderzoek is gebleken dat er een zeer goede doorlatende zandlaag aanwezig is onder de kleiige, humeuze toplaag binnen het plangebied. De onderzochte bodemlaag blijkt een verticale infiltratiesnelheid van 3,3 m/d te hebben, ruim voldoende om over te gaan tot infiltratie in de bodem. Gezien de humeuze toplaag is het geadviseerd om een ondergrondse voorziening aan te leggen. Dit kan ook omdat de GHG ter plaatse op ca. 1,7 m-mv te verwachten is. Gezien de kleiige humeuze toplaag wordt wel geadviseerd ter plaatse van de voorziening deze laag te ontgraven en te vervangen door een goed doorlatend zandpakket zodat voldoende snelle doorstroming naar de goede doorlatende, onverzadigde ondergrond gerealiseerd wordt.

4.11 M.e.r.-plicht

Toetsingskader

Met dit wijzigingsplan worden 10 woningen mogelijk gemaakt. Het mogelijk maken van 10 woningen kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Conclusie

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming Centrum en Wro zone – Wijzigingsgebied. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 26”, wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 10 woningen. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de Wet milieubeheer en geen sprake van een m.e.r.-plicht.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is opgenomen ter plaatse van het voorliggende plangebied (wijzigingsgebied 26). De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Centrum' te wijzigen in 'Wonen' en daarbij maximaal 10 woningen op te richten (artikel 55.4.28 van het bestemmingsplan 'Kernen Buren'). Het onderhavige plan voorziet hierin.

Evenals een bestemmingsplan, is een wijzigingsplan een bindend plan voor burgers en overheden. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. Deze gaan vergezeld van de voorliggende toelichting, die op zichzelf niet bindend is, maar de beschrijving en verantwoording van het plan bevat.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

In het onderhavige wijzigingsplan zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer', opgenomen. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' (noordzijde), 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 3 en 4' opgenomen. Vanwege de ligging binnen een molenbiotop is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' opgenomen, welke beperkingen stelt aan de maximale hoogten. De opgenomen bestemmingen worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht.

5.3 Opbouw regels

Systematiek

Dit wijzigingsplan heeft tot doel om de gewenste wijziging van de centrumbestemming naar een woonbestemming, met realisatie van 10 woningen, alsmede de daaraan gestelde ruimtelijke voorwaarden juridisch-planologisch te verankeren. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor de inhoud van de regels is vrijwel integraal aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Buren', inclusief de tweede herziening van dat plan. In de regels is daarom telkens een verwijzing naar de van toepassing zijnde regels van deze bestemmingsplannen verwezen. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd en zijn de betreffende regels aangevuld. Dit is dan expliciet vermeld in de regels.

Gekozen is voor een gedetailleerde systematiek overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven (waarbij in dit geval grotendeels is verwezen naar de van toepassing zijnde bepalingen uit het moederplan);
- Hoofdstuk 3: Algemene regels. De algemene regels uit het moederplan zijn van toepassing. Daarin zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen voor de gronden aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Deze begrippen zijn vrijwel zonder uitzondering al opgenomen in de moederplannen.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/bouwpercelen gemeten moeten worden. Tevens is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen. De wijze van meten is opgenomen in de moederplannen.

Bestemmingsregels

Zie hierover de separate paragraaf 5.4.

Algemene regels

De algemene regels uit het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing. Concreet zijn dit de volgende regels:

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht voorgeschreven conform het Besluit ruimtelijke ordening en voorkomt dat gronden dubbel worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken. Daarnaast is geregeld dat bouwgrenzen tot maximaal 1 meter mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval als strijdig gebruik met het wijzigingsplan wordt aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat aanvullende regels, die van toepassing zijn vanwege de ligging binnen een molenbiotop (400 meterzone vanaf de betreffende molen).

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders om af te wijken van het plan voor bepaalde kleinschalige onderdelen. Dit betreft geringe afwijkingen in de voorgeschreven maatvoeringen (max. 10%), een bed & breakfast, het bouwen van erkers, het overschrijden van grenzen, aan huis gebonden beroepen/bedrijven, het oprichten van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kleinschalig wonen met zorg, dakterrassen, bijbehorende bouwwerken en het bouwen buiten het bouwvlak.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat enkele wijzigingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders. Hiermee kan op basis van een (nieuw) wijzigingsplan worden afgeweken van maten en afmetingen of voor het bouwen van grotere nutsvoorzieningen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel bevat het voor elk ruimtelijk plan verplichte overgangsrecht voor zowel bouwwerken als gebruik. Bestaand legaal gebruik of bestaande legale bebouwing in afwijking van het plan mag in ieder geval worden voortgezet/behouden en gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels van het plan moeten worden geciteerd.

5.4 Bestemmingen

Het wijzigingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen

Vrijwel het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming is het volgende gebruik toegestaan:

- bewoning en daarbij behorende doeleinden, inclusief aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel. Hierbij moeten voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het wonen aanwezig zijn. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf of een webwinkel is onder nader beschreven voorwaarden toegestaan;
- tuinen;
- waterpartijen, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- parkeervoorzieningen bij de woningen;
- groenvoorzieningen.

Er mag binnen de bestemming worden gebouwd ten dienste van deze doeleinden. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de twee opgenomen bouwvlakken worden opgericht. In de bouwvlakken is aangegeven welk type woningen is toegestaan (gestapeld, twee-aaneengebouwd). In de bouwregels zijn de maximale hoogten opgenomen. Deze voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan. Voor bijbehorende bouwwerken, alsmede voor erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Verkeer

In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt, als gevolg van een correctie van de kadastrale perceelsgrens, de bestemming voor een gedeelte van de gronden gewijzigd naar 'Verkeer'. Deze behoren na de kadastrale wijziging tot het openbaar gebied. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, met bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Leiding – Riool

Aan de noordelijke grens van het plangebied ligt een rioolleiding met een planologische beschermingszone vanwege het belang van de leiding. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is hier gehandhaafd en stelt beperkingen aan het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van een aantal categorieën van werken en werkzaamheden. Hiervoor gelden omgevingsvergunningplichten. De bouwvlakken van de bestemming 'Wonen' zijn buiten de dubbelbestemming gelegd.

Waarde – Archeologie 3 en 4

Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan en dienen ter behoud en beschermd van de archeologische waarden van de gronden. Zolang de gronden niet vrijgegeven zijn, zijn bouw-, sloop- en grondwerkzaamheden groter dan de in de regels beschreven drempelwaarden slechts toegestaan met een separate vergunning. In dat kader is een archeologisch onderzoek vereist.

Waarde – Cultuurhistorie

Ook deze bestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden. Voor het slopen van bouwwerken binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Buren verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Buren besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om het plan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

