



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Maurik, De Wetering 1

Gemeente Buren

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 230217

ID: NL.IMRO.0214.MAUDeWetering1-BON1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingseffecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water	35
4.8	Natuur	38
4.9	Stikstof	39
4.10	Archeologie	40
4.11	Cultuurhistorie	42
4.12	Verkeer en parkeren	42
4.13	Spuitzones	43
5	Wijze van bestemmen	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Bestemmingsplan	47
6	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	50

Bijlagen

Bijlage 1: Ladder toets voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend bodem- en grondwateronderzoek 2001

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: QuickScan Externe veiligheid

Bijlage 5: Stikstofonderzoek

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek 2023

Bijlage 7: Advies externe veiligheid

Bijlage 8: Advies GGD

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan De Wetering 1 te Maurik is het gemeentehuis van de gemeente Buren gevestigd. Het gemeentehuis is echter te ruim voor de gemeente en het gebouw past niet meer bij hun nieuwe werkwijze. De gemeente Buren heeft zodoende het gemeentehuis verkocht aan woningcorporatie Thius, die het gemeentehuis wil omvormen tot een appartementencomplex. De ontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien het plangebied op dit moment de bestemming 'Maatschappelijk' heeft, waarbinnen wonen niet is toegestaan. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

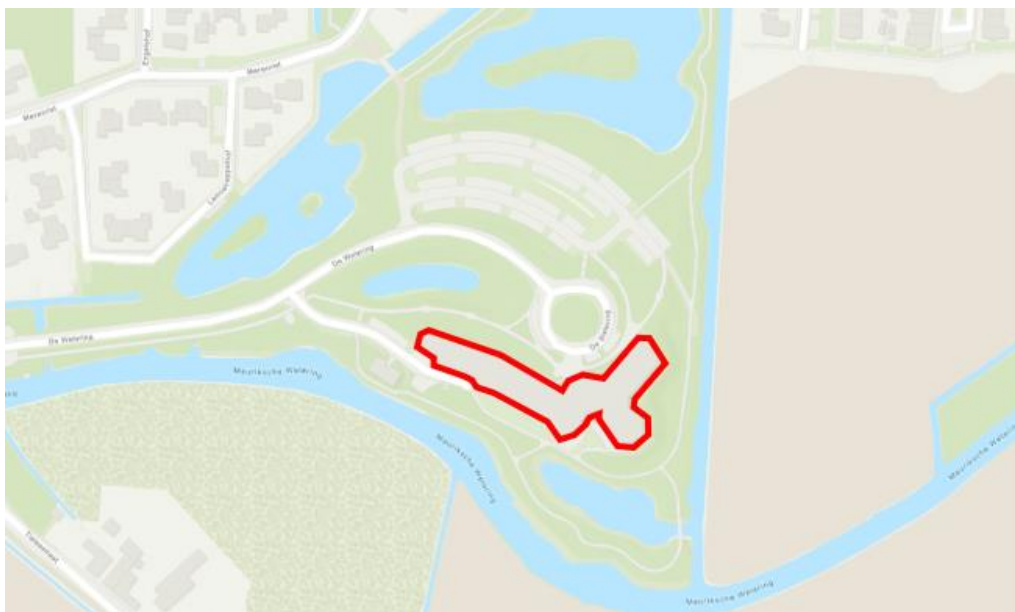
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Maurik in de gemeente Buren en ligt op de grens van de kern naar het buitengebied. Het plangebied wordt omgeven door water, groen, wegen en wandelpaden. In de huidige situatie wordt het gemeentehuis via De Wetering ontsloten, welke ten noorden van het plan gebied ligt. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit van het kadastrale perceel Maurik, sectie L en nummer 3061. De oppervlakte van het plangebied is 2.807 m². In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven binnen de kern Maurik.



Plangebied, weergegeven met de rode ster, binnen de kern Maurik (bron: arcgis.com/viewer)

In de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven met het rode kader.



Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/viewer)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'

Deze herziening is op 30 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'dienstverlening' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijven tot en met categorie 1' en de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' welke in een kleine strook van 1,5 meter rond de bestemming 'Maatschappelijk' liggen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ligt het bouwvlak waarbinnen het gemeentehuis zich bevindt. Het bouwvlak kent een maximum bebouwingspercentage van 100%.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening en nader aangegeven functies (zoals begraafplaatsen, detailhandel, onderwijs, etc.) ter plaatse van een specifieke aanduiding;
- bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden;
- ondergeschikte horecavoorzieningen ten dienste van deze functie.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- bijbehorende fietsenstallingen en bergingen;
- ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;

- bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

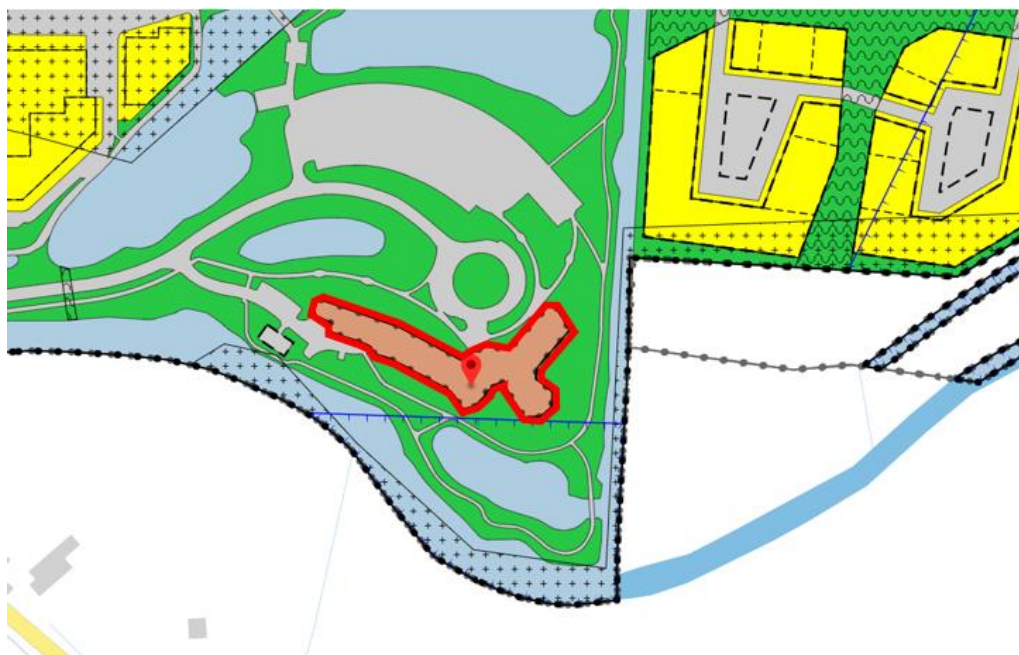
Voor de gebouwen is een bouwvlak aangegeven en het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 100%.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie, het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, in- en uitritten, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden en nutsvoorzieningen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor, wegen, voet- en fietspaden, met bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afwateringsdoeleinden, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, met dien verstande dat indien de direct aangelegen bestemming de bestemming Bedrijventerrein is dit gebruik niet is toegestaan.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van de kern Maurik aan de rand van het dorp. Maurik is ontstaan op een oost-west gelegen oeverwal als gestrekt esdorp. Het historische centrum bestaat uit het dorpsplein aan de Raadhuisstraat, met een iets verhoogde kerk als karakteristiek complex van het kerkplein. Vanuit dit centrum breidt de bebouwing zich verder uit langs verbindingsstraten. Hierdoor is een halfopen bebouwingslint met agrarische kenmerken ontstaan, met een lang en kronkelig oost-west vestigingspatroon. Uitbreiding van de kern hebben voornamelijk in zuidelijk richting plaatsgevonden en bevinden zich achter de historische bebouwingslinten.

Het plangebied en zijn omgeving markeren de overgang van deze uitbreidingen naar het buitengebied. De Maurikse Wetering stroomt ten zuiden van het plangebied en vormt de grens tussen dorp en landelijk gebied. De omgeving van het plangebied is ingericht als buurtpark met het gemeentehuis als kasteel binnen het groen en de verschillende waterwegen. Het gemeentehuis wordt ontsloten via De Wetering die aansluit op de Tielsestraat. De Wetering is een doodlopende straat die uitkomt bij het gemeentehuis, waar de straat een rotonde vormt om zo weer terug te kunnen rijden naar de Tielsestraat. Er bevinden zich geen andere gebouwen aan De Wetering. Het plangebied wordt omgeven door groen, water, wegen en wandelpaden en het gemeentehuis is voorzien van een ruime verharde parkeerplaats. Het gebouw zelf is in 2004 gebouwd, beslaat een oppervlakte van zo'n 2.170 m² en heeft 4 verdiepingen.



Overzicht van het plangebied en de omgeving (bron: pdok.nl/viewer)



Aanzicht vanaf de noordelijke kant richting het gemeentehuis van Buren (bron: google.street-view)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Buren heeft op 25 augustus het gemeentehuis officieel verkocht aan woningcorporatie Thius. Naast het bestaande gemeentehuis wordt de komende drie jaar een nieuw gemeentehuis gebouwd, in het huidige gemeentehuis bouwt Thius dan sociale huurappartementen.

De verkoop van het gemeentehuis markeert het begin van een nieuw project, waarbij een duurzaam en compact gemeentehuis wordt gebouwd. Tijdens de bouw van het nieuwe gemeentehuis wordt het bestaande gemeentehuis gehuurd van Thius en blijft de ambtelijke organisatie daar gehuisvest. Dit zorgt voor een naadloze overgang en zo min mogelijk verstoringen in de dienstverlening aan de inwoners van de gemeente Buren.

Na oplevering van het nieuwe gemeentehuis, naar verwachting over drie jaar, transformeert Thius het bestaande gemeentehuis naar circa 75 sociale huurappartementen. Deze ontwikkeling draagt onder andere bij aan het oplossen van de woningnood in de gemeente Buren en biedt nieuwe kansen voor de lokale bevolking.

Om de haalbaarheid te toetsen van de verschillende planologische- en milieukundige aspecten en een beperkte speelruimte aan te houden is niet de circa 75 appartementen maar een maximale bovengrens van 85 sociale huur appartementen aangehouden welke maximaal kunnen worden gerealiseerd. De 'maatschappelijke' bestemming zal worden vervangen door een 'woon' bestemming. De appartementen zullen voldoen aan de BENG-normen en zullen het gehele complex beslaan. Een deel van de appartementen zal worden voorzien van balkons. Het planologisch mogelijk maken van het nieuwe gemeentehuis maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanherziening.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In de NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3. afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met plaats voor maximaal 85 appartementen. Hierbij wordt het oude gemeentehuis omgevormd tot appartementencomplex. Door het gebouw niet te slopen wordt rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van de omgeving, aangezien het een kenmerkend gebouw is in de kern Maurik. Ook bevordert het behoud van het gebouw de circulaire economie. De omvorming voorziet in een logischer gebruik van gebouwen en voorkomt hiermee afwenteling van het gemeentehuis. Het terrein rondom is zeer groen ingericht, waarbij rekening is gehouden met klimaatadaptatieve maatregelen. De groene omgeving zal in het onderhavig plan worden behouden. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische

hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt het bestaande gemeentehuis in Maurik omgebouwd tot appartementencomplex met maximaal 85 sociale huurappartementen. Om de

behoefte van de ontwikkeling aan te tonen is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, het rapport¹ is opgenomen in de bijlage.

Verzorgingsgebied

Het plangebied ligt in de gemeente Buren, de gemeente Buren vormt samen met 7 andere gemeente de regio Rivierenland / Zuidwest Gelderland.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim een derde van de gevestigde personen in de gemeente Buren uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 60% van de verhuisbewegingen naar Buren vanuit andere gemeenten. Ongeveer 6% van het totale aantal vestigers in Buren komt uit het buitenland.

Daarnaast blijkt dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de omliggende gemeentes in de provincie Gelderland zoals Tiel, Culemborg, Neder-Betuwe en West Betuwe. In mindere mate is er een verhuisrelatie de omliggende gemeentes in de provincie Utrecht zoals Veenendaal en Wijk bij Duurstede en met de grote steden Utrecht en Amsterdam. Naast de omliggende gemeentes en de grote steden komt er ook nog een derde uit de overige gemeentes. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Buren liggen.

Behoefte

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Gelderland heeft eind 2021 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. Uit de prognose is af te leiden dat de gemeente Buren en de regio Zuidwest Gelderland de komende jaren t/m 2040 een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aan huishoudens in Buren tussen 2022 en 2040 met circa 2.983 en in de regio Zuidwest Gelderland met 21.981 toeneemt.

Het CBS houdt rekening met een huishoudensgroei van 2021 tot 2035 van 17,52% in de gemeente Buren en 12,55% in de regio Zuidwest Gelderland.

Op dit moment kent de regio Rivierenland een woningtekort van gemiddeld 4,5%. Voor de bovenkant van de bandbreedte gaan de gemeenten er vanuit dat dit tekort de komende 10 jaar teruggebracht kan worden naar 0%.

¹ SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking De Wetering 1, Maurik. 230217, 29 augustus 2023.

Tabel: Regionaal woningbouwprogramma 2020-2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose. (bron: Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030)

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant + inloop woningtekort			Onder	Boven
	Basis variant				
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland het Actieplan Wonen heeft opgesteld waarmee het een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling.

De regio Zuidwest Gelderland en de gemeente Buren krijgt richting 2040 te maken met een sterke vergrijzing. Dit is eveneens terug te zien in de huishoudensontwikkeling. Uit de Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019 blijkt dat er in Rivierenland van geen enkele categorie woningen een overschot is. Daarnaast blijkt dat naast de goedkope grondgebonden koopwoningen de grootste vraag is naar sociale huurappartementen. De behoefte aan sociale huurwoningen binnen rivierenland komt door het demografisch effect.

Het woningprogramma 2020-2030 van de gemeente Buren kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maurik. De grond waarop het gemeentehuis staat heeft de enkelbestemming maatschappelijk. Hoewel de omgeving van het plangebied groen is ingericht en het gemeentehuis aan de rand van het dorp is gelegen kan wel geconcludeerd worden dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;

- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij sluit het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 sociale huurappartementen, waarbij het gemeentehuis van Buren wordt omgevormd tot appartementencomplex. Dit is in lijn met de circulaire gedachte van de provincie. Daarnaast worden de appartementen van het gas afgehaald en is het terrein rondom het gemeentehuis al klimaatadaptief ingericht. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het gegeven uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Wonen

In artikel 2.2 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De behoefte en de regionale woonagenda worden behandeld in paragrafen 3.1.3 en 3.2.2.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap Rivierengebied, in het deelgebied "Maurik, Kesteren, Ochten". Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. De kernkwaliteiten van dit gebied worden als volgt beschreven:

- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden;

- c Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur;
- d Relatief veel boomteelt;
- e Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.

Met het voorliggend plan worden de bovengenoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Het onderhavig plan voorziet de omvorming van het gemeentehuis van de gemeente Buren tot appartementencomplex. Hierbij zullen alleen inpandig veranderingen plaatsvinden, de omgeving zal dus niet worden aangetast.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn in een intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

3.2.2 Regionale woonagenda

Voor de regio Rivierenland is voor de periode van 2020-2030 de “Regionale Woonagenda Rivierland” opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. Hiervoor zijn 5 belangrijke thema's opgesteld:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Onderhavig plan beoogt de realisatie van een appartementencomplex in de gemeente Buren. De visie en ambitie van gemeente Buren staat niet op zichzelf, dit gaat samen op met haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar. Gemeente Buren wenst met nieuwbouw op maat haar huidige inwoners te faciliteren, maar ook in te spelen op het creëren van instroom van gezinnen en jongerehuishoudens van buiten de gemeente. De bestaande woningvoorraad bestaat voor uit grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Daarnaast is het aandeel sociale huur met 19% de laagste in de regio en zijn koopwoningen in Buren relatief duur.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 85 sociale huur appartementen binnen de kern Maurik. Hiermee wordt aanbod voor 1 of 2 persoonshuishoudens gecreëerd waarbij het aandeel van sociale huur toeneemt. Het sluit daarom aan bij de regionale woonagenda en de visie van de gemeente Buren. De behoefte is nader behandeld in paragraaf 3.1.3.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

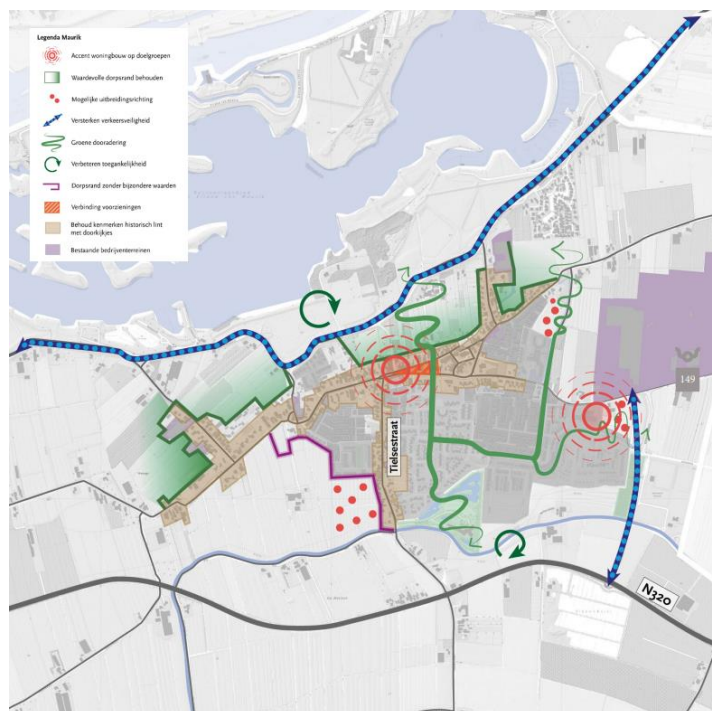
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Hierbinnen liggen 15 levendige kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Werken aan kwaliteit;
- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Een duurzame toekomst.

Hierbij is voor het onderhavig plan vooral het speerpunt evenwichtige groei belangrijk: Er ligt een woningbouwopgave die zich moet richten op de woningbehoefte vanuit de gemeente en woningdruk van buitenaf. Er wordt ingezet op sociale cohesie om zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid te stimuleren. Bij ontwikkelingen wordt voortgebouwd op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei van onze kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland, waarbij ruimte is voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

Het plangebied ligt in de kern Maurik. De gemeente wil in het dorp de positie als centrum- en recreatie dorp versterken. Maurik kende afgelopen decennia binnen de gemeente de sterkste groei en heeft ook een sterke kwaliteitsslag gemaakt ten aanzien van de dorpsoverstijgende voorzieningen. Het goede leefklimaat moet daarom in de toekomst worden behouden. In de onderstaande afbeelding wordt de visie voor Maurik in kaart gebracht.



Visiekaart van de kern Maurik (bron: Omgevingsvisie gemeente Buren)

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 sociale huur appartementen in het huidige gemeentehuis. Hierbij wordt ingespeeld op de woningbehoefte vanuit de gemeente, waar een tekort aan huurwoningen en woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens is. De appartementen zijn levensloopbestendig en stimuleren de zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid. Daarnaast wordt het gebouw slechts in pandig verbouwd, waardoor het 'gemeentekasteel' zoals het door velen benoemd wordt, behouden blijft en de identiteit van de omgeving wordt gewaarborgd. Het plan sluit daarom aan bij het gestelde in de omgevingsvisie van de gemeente Buren.

3.3.2 Woningprogramma 2020 – 2030

Het woningprogramma voor de komende tien jaar zal bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Ook in het komende decennium willen we met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpsse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern, we zullen dan ook moeten aansluiten op de veranderende behoefte. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende gebieden.

Gebied	Totaal huidig	%	% soc gebied	Nieuwbouw '15-'19	Prognose autonome groei	Bijdrage aan regio	Totaal	%	In plannen	Nog in te vullen
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	18%	102	168	112	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	2.203	20%	18%	55	210	140	350	25%	134	216
Deelgebied Maurik	1.947	18%	32%	212	126	84	210	15%	158	52
Deelgebied Lienden	2.422	22%	26%	93	244	162	400	29%	132	268
Buitengebied	2.877	26%	7%	18	92	62	160	11%	93	67
Totaal	10.953	100%	20%	480	840	560	1.400	100%	612	788

Verdeling nieuwbouwprogramma over deelgebied (bron: Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren)

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het bestaande gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd tot een appartementencomplex met maximaal 85 sociale huur appartementen. De appartementen zijn zowel geschikt voor een jonge als oude doelgroep en dragen bij aan de vernieuwing van de sociale voorraad. Door het bestaande gemeentehuis in te richten als appartementencomplex wordt de identiteit van de omgeving behouden, maar kan het appartementen complex tevens goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer. Daarnaast draagt het bij aan het streven van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De behoefte naar de appartementen is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Buren

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die door de gemeenteraad is vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft er een uitwerking, detaillering aan toegevoegd die

heeft uitgemond in een landschapskundige ontwikkelingsvisie. In de visie staat wat het karakteristieke beeld van de landschapszones zijn, hoe de verschillende functies over het gebied verspreid zijn en wat de drijvende krachten achter de ontwikkeling van het landschap nu en in de toekomst zullen zijn.

Binnen de gemeente Buren zijn - op basis van de historie én het huidige gebruik – vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) - komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Maurik's dynamische rivierenlandschap, deelgebied: 'het dorp Maurik: landschappelijke overgangen naar dijk (N), weterring (Z), dreef (O) en de Park (W)'. Aan de zuidkant van het dorp, waar plangebied is gelegen loopt de Maurikse Wetering, licht meanderend met af en toe een woning erlangs met mooi zicht op het dorp. Voor de zuidelijke grens van het dorp stelt de gemeente voor om verschillende nieuwe landgoederen te ontwikkelen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 appartementen, waarbij het oude gemeentehuis omgevormd tot appartementencomplex. De veranderingen zullen voornamelijk inpandig plaatsvinden, waarbij het uiterlijk van het gemeentehuis en haar omgeving wordt behouden. Het onderhavig plan doet dus geen afbreuk aan de kwaliteiten van het landschap en is niet in strijd met het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Toekomstvisie Buren 2030

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. In het visietraject staan de belevingen en behoeften van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen

hebben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidige voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

Het gevolg van het woonscenario op het schaalniveau van de kernen is dat het woningbouwprogramma van de woonvisie volledig is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het woningbouwprogramma uit de woonvisie worden nog een kleine 700 extra woningen opgeleverd tot 2030. Het woningbouwprogramma tot 2030 betekent dat de rode contouren uit de structuurvisie volledig zijn ingekleurd.

In de Toekomstvisie Buren 2030 wordt gesproken over het 'Ei van Buren'. Dit zijn de vier gebieden rond de kernen Beusichem, Buren, Maurik, Lienden met in het midden een groen middengebied. De vier kernen functioneren per subgebied als een voorzieningencentrum voor de direct omliggende kleinere kernen. Het groene middengebied staat als verbindend gebied symbool voor:

- het agrarisch karakter van de gemeente;
- het landschap dat in de loop der eeuwen is gevormd door de rivierdelta;
- de recreatiewaarde van rust, ruimte en landschapsbeheer.

Door beeldbepalende accenten van het middengebied te versterken en het gebied als heelpunt te gebruiken bij innovaties op het vlak van de agrarische sector (inclusief de boomteelt) en de gezonde leefstijl (consumeren en recreëren) kan deze verbindende rol richting de kernen alleen maar worden vergroot.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex binnen het bestaande gemeentehuis met maximaal 85 sociale huur appartementen. Dit creëert een gevarieerder aanbod op de woningmarkt, aantrekkelijk voor zowel jong als oud. Door de verwachte doorstroming, komen ook meer eengezinswoningen vrij binnen de gemeente Buren. Dit is in lijn met het gestelde in de toekomstvisie van Buren.

3.3.5 Conclusie

Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het bestaande gemeentehuis omgebouwd naar appartementencomplex met maximaal 85 appartementen. Het plan kan worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en er kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In onderhavige toelichting, dat kan gezien worden als vormvrije m.e.r.-beoordeling, is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van maximaal 85 woningen nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstofonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	De fysieke ingrepen welke samengaan met onderhavig plan vinden enkel in pandig plaats. Hiermee worden geen negatieve effecten voor beschermde soorten verwacht.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het plan draagt 'Niet in Betekende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid	Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal er sprake zijn van een wijziging van verkeersintensiteit. De toename in verkeersintensiteit zal minder dan 40% toenemen ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit, daarmee zal de toename niet meer bedragen dan 1,5 dB en hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
--------	---

Uit de uitgevoerde toetsing komt naar voren dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 sociale huur appartementen binnen het bestaande gemeentehuis van Buren. De wijzigingen zullen voornamelijk inpandig plaatsvinden, er worden geen gebouwen bij gebouwd, daarnaast zullen er geen gebouwen worden gesloopt. Derhalve betreft voorliggend plan een functie wijziging van een 'Maatschappelijke' bestemming naar 'Wonen'. Er moet dus worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor de functiebestemming 'Wonen'.

Bodemonderzoek 2001

In 2001 is verkennend bodem- en grondwateronderzoek² uitgevoerd op de locatie ten behoeve van de bouw van het gemeentehuis. Uit de resultaten is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met nikkel, PAK en arseen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater zijn lichte overschrijdingen boven de streefwaarde gevonden met naftaleen en xylenen. Gezien het feit dat in grondmonsters en grondwatermonsters overschrijdingen van de streefwaarde(n) zijn vastgesteld, dient de locatie strik genomen als verontreinigd te worden beschouwd en dient de hypothese 'niet-verdacht' voor de onderhavige locatie te worden verworpen. De verontreinigingen overschrijden de maximale waarden binnen de kwaliteitsklasse 'Wonen' echter niet. Sinds de bouw van het gemeentehuis is de locatie slechts in gebruik geweest als gemeentehuis. Er hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden op de locatie.

² SGS EcoCare B.V. Verkennend bodemonderzoek kadastraal perceel L853 te Maurik. 15352, 27 april 2001.

Bodemonderzoek 2023

Doordat het bodemonderzoek uit 2001 erg gedateerd is, is er een nieuw bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen puin;
- tijdens de veldwerkzaamheden plaatselijk puingranulaat aangetroffen onder de klinkerverharding;
- de bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 van VROM) en nikkel;
- de ondergrond is licht verontreinigd met nikkel;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;
- het puingranulaat is niet asbesthoudend;
- de hypothese ‘onverdachte grond’ dient verworpen te worden. De hypothese ‘verdacht
- grondwater’ kan aangenomen worden;
- de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 85 woningen in de vorm van een appartementencomplex in het huidige gemeentehuis. In het kader van

³ De Klinker. Verkennend bodemonderzoek, De Wetering 1 Maurik. K2320275, 14 november 2023.

de te doorlopen juridisch-planologische procedure is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï⁴. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Akoestisch rekenmodel wegverkeerslawaaï (bron: SAB)

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de rand van het bestaande gebouw, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Provincialeweg N320

De maximale geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 46 dB. Er wordt ten gevolge van de Provincialeweg N320 voldaan aan de Wgh.

Wal

De maximale geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 31 dB. Er wordt ten gevolge van de Wal voldaan aan de Wgh.

Tielsestraat

De maximale geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 41 dB. Er wordt ten gevolge van de Tielsestraat voldaan aan de Wgh.

Omliggende 30 km/uur wegen

Als gevolg van de 30 km/uur wegen De Wetering en Merenriet treden er geen overschrijdingen op van de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de beoogde woningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 44 dB. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

⁴ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Wetering, Maurik. 230217, 13 juli 2023.

Daar er geen overschrijdingen worden geconstateerd vormt het aspect Wegverkeerslawaai geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag

betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 – 15 µg/m ³	< 10 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16 – 18 µg/m ³	14 – 16 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³	6 – 8 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse

omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Maurik op de zuidelijke rand van het dorp. Ten noorden van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en ten zuiden voornamelijk agrarische bedrijven. De bedrijven in het buitengebied liggen ver uit elkaar en worden onderbroken door woningen. In het noorden bevindt zich een enkel bedrijf binnen de woonwijk. Het plangebied kan daarom gezien worden als 'rustige woonwijk'.

De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot het appartementencomplex weergegeven.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Melktransportbedrijf	Tielsestraat 43	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	50 (gevaar)	± 140
Manege	Tielsestraat 49	Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 (geur)	± 230
Groothandel in visvoeders	Provinciale weg 3 (N320)	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	50 (geluid)	± 230
Viskwekerij	Meerboomweg 1A	Vis- en schaaldierkwekerijen	50 (geur) 50 (geluid)	± 340
Melkveehouderij	Meerboomweg 2	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 280
Melkveehouderij	Meerboomweg 4	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 270

Autobedrijf/garage	Mentestraat 12	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30 (geluid)	± 340
Autobedrijf/garage	Tielsestraat 23A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30 (geluid)	± 340

Nabij het plangebied zijn functies gelegen uit verschillende categorieën, waarbij de grootste richtafstand 100 meter bedraagt. Er wordt echter voldaan aan alle richtafstanden, de omliggende bedrijven worden niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling. Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen hinder veroorzakende activiteit mogelijk gemaakt. Zodoende is er geen sprake van belemmering van omliggende gevoelige functies.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

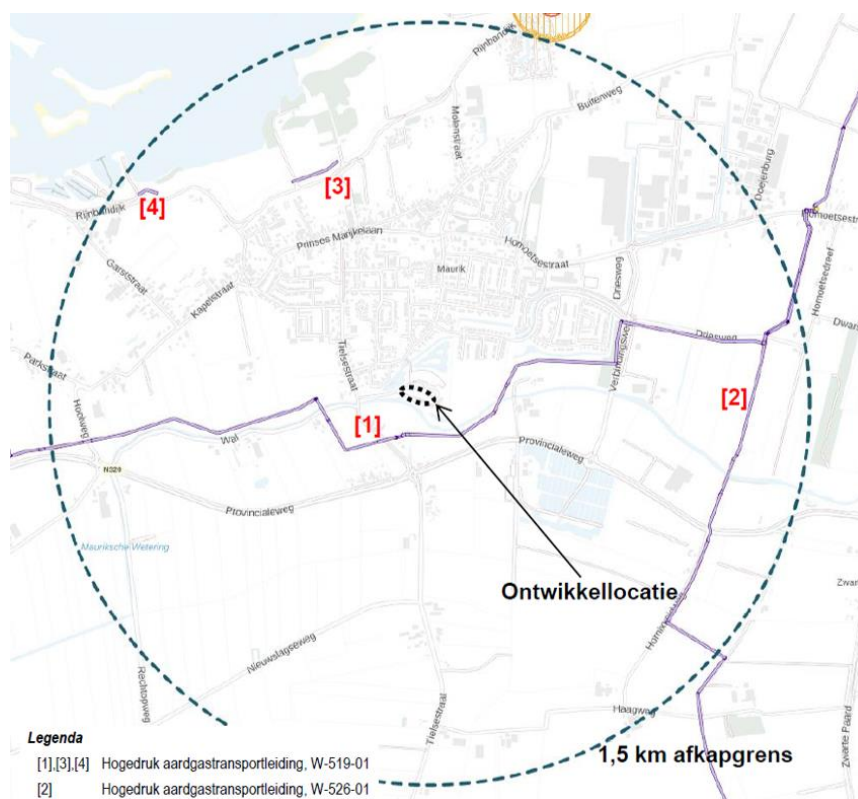
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 sociale huur appartementen binnen het bestaande gemeentehuis van Buren. Ten behoeve van de beoogde bestemmingsplanwijziging dient het plan derhalve getoetst te worden aan het aspect

externe veiligheid. Derhalve is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd⁵ waarvan de resultaten hieronder worden besproken.

Onderstaande figuur toont alle in de nabije omgeving van het plangebied gelegen risicobronnen. Deze zijn slechts een indicatie van alle potentiële gevaren in het kader van externe veiligheid in de nabijheid.



Potentiële risicobronnen nabij de ontwikkellocatie (bron: SAB)

Er heeft een risico-inventarisatie plaatsgevonden waarbij is gekeken naar risicovolle inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg. Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende op maximaal 1,5 kilometer afstand:

- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, water- en spoortrajecten
- De ontwikkellocatie bevindt zich net buiten het invloedsgebied van één aardgasleiding. echter zal met het oog op een goede ruimtelijke ordening toch een nader onderzoek van hogedruk aardgastransportleiding W-519-01 worden uitgevoerd.
- Tevens bevindt de ontwikkellocatie zich binnen het invloedsgebied van de N320. De omgevingsdienst beschouwd deze weg niet als relevante transportroute voor gevaarlijke stoffen, gezien het geringe aantal transporten en de bijbehorende (geringe) impact die dat heeft op de omgeving. Het wegvak heeft geen PR-10⁻⁶-contour. De oriëntatiewaarde en 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico worden beide niet overschreden. Er is echter toch een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

⁵ SAB. Onderzoek Externe Veiligheid, De Wetering, Maurik. 230217, 1 december 2023.

Als gevolg van het ontwikkelplan zal de personendichtheid in het invloedsgebied van een nabije hogedruk aardgastransportleiding toenemen. Hogedruk aardgastransportleidingen kennen geen plasbrandaandachtsgebied. Uit de kwantitatieve risicoberekeningen is gebleken dat de gasleiding geen PR 10-6/j contour kent. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt met minder dan 10% toe. Ingevolge artikel 12 Bevb kon derhalve worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, welke hieronder is inbegrepen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de vigerende veiligheidsplannen van de gemeente Buren en de Veiligheidsregio en de daarin gemaakte keuzes.

Wettelijk kader

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Ten aanzien van het groepsrisico van de gasleiding W-519-01 als genoemde risicobron dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 12 van het Bevb:

- a de aanwezigheid en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- b het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar.

Personendichtheid

In het onderzoek externe veiligheid is als onderdeel van de berekening van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt op welke wijze de bepaling van de personendichtheid in de huidige en toekomstige situatie heeft plaatsgevonden. Het betreft t.o.v. de huidige situatie een toename van circa 204 personen in de toekomstige situatie.

Groepsrisico

In het onderzoek externe veiligheid is toegelicht op welke wijze de berekening van het groepsrisico heeft plaatsgevonden en wat het resultaat is van de berekening voor de huidige en de toekomstige situatie. Dit resultaat was aanleiding voor de beperkte verantwoordingsplicht m.b.t. de hogedruk aardgastransportleiding W-519-01 en wegtraject N320 als potentiële risicobronnen.

Fakkelbrand gas

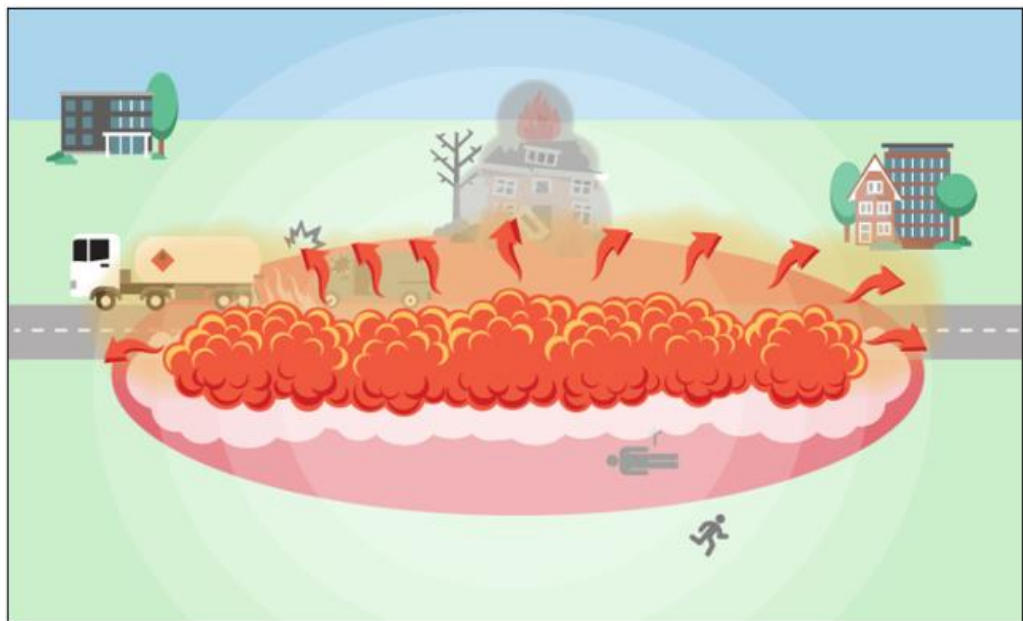
Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt meestal door externe factoren, zoals graafwerkzaamheden, veroorzaakt. Het ontsnappende gas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand, met als effecten warmtestraling en rook.



Scenario fakkelbrand (Bron: Scenarioboek.nl)

Wolkbrand/gasexplosie

Een wolkbrand wordt veroorzaakt doordat na een botsing de afsluiter van de LPG-tank afbreekt. Hierdoor ontstaat een gat waar LPG uit stroomt. Er wordt een wolk gevormd die zich over de grond verspreidt en eenvoudig kan worden ontstoken. Het ontsteken van de gaswolk leidt tot een kortdurende vlammenzee. Als de wolk bij het ontbranden niet kan expanderen ontstaat er een gaswolkexplosie.



Scenario wolkbrand/gasexplosie (Bron: Scenarioboek.nipv.nl)

Koude BLEVE

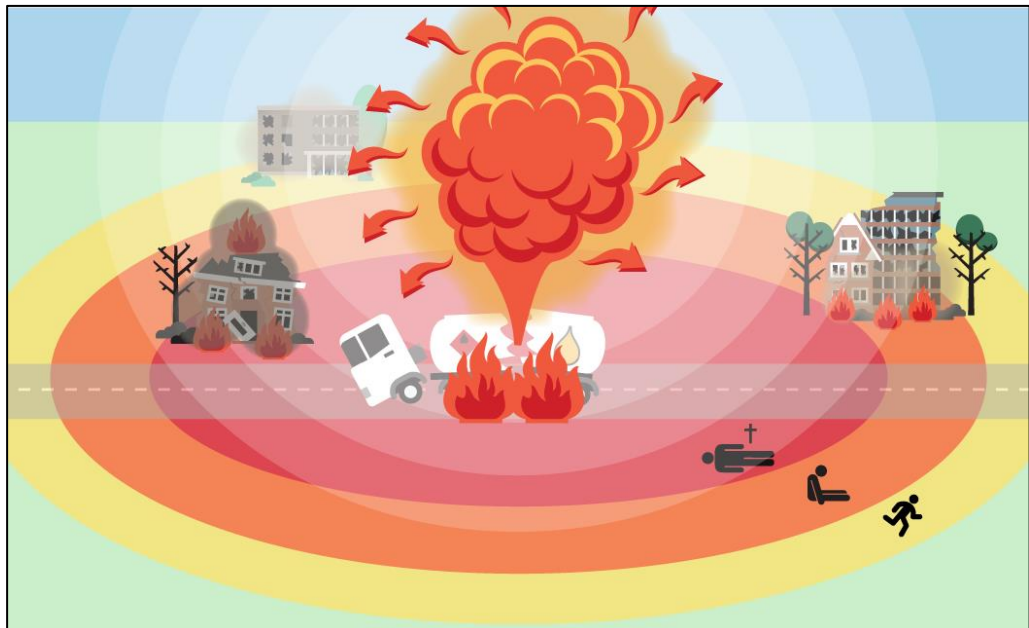
Door externe beschadiging van de tank, bijvoorbeeld na een botsing, kan gevaarlijke stof vrijkomen en ontsteken. Bij deze koude BLEVE ontstaat een vuurbal en drukgolf met warmtestraling, overdruk en scherfwerking tot gevolg.



Scenario koude BLEVE (Bron: Scenarioboek.nipv.nl)

Warme BLEVE

Door een brand, bijvoorbeeld met externe oorzaak, kan de druk in een tank oplopen. De tank verzwakt en bezwijkt waardoor gevaarlijke stof vrijkomt en ontsteekt. Bij deze warme BLEVE ontstaat een vuurbal en drukgolf met warmtestraling, overdruk en scherfwerking tot gevolg.



Scenario warme BLEVE (Bron: Scenarioboek.nipv.nl)

Fakkelbrand (weg)

Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een botsing een afsluiter afbreekt van de LPG-tank. Hierdoor stroomt LPG uit en ontsteekt direct. Er ontstaat een fakkel die blijft branden tot de tank leeg is.



Scenario fakkelbrand weg (Bron: Scenarioboek.nipv.nl)

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Maurik is de locatie binnen 4 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Lienden binnen 15 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer. Tevens is de gasleiding binnen circa eenzelfde tijd bereikbaar, echter kenmerkt deze risicobron zich deels als moeilijk benaderbaar voor hulpdiensten. Een verantwoordelijkheid die primair bij de eigenaar van de gasleiding en de Veiligheidsregio ligt.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich ook dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

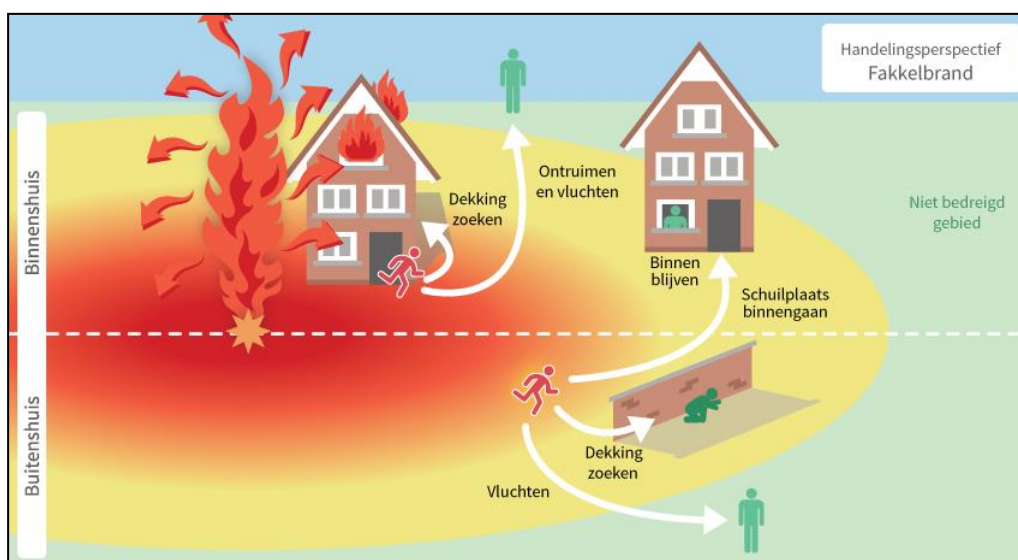


Verloop bij grootschalig brandweer optreden (Bron: Scenarioboek.nl)

Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is echter te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de directe omgeving in de bestaande situatie reeds bebouwing kent, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn. Dit is bevestigd door de veiligheidsregio. De bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voldoen aan de vereisten. Er zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.



Handelingsperspectief scenario fakkelfbrand (Bron: Scenarioboek.nl)

Bij een calamiteit, waarbij een explosie plaatsvindt, 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 NL-alert.

Bij het genoemde brandbare/explosie incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. De veiligheidsregio dient advies te geven of het bestaande pand nog aan de hedendaagse eisen voldoet met betrekking tot brandveiligheid.

Vluchten van de bron af, in dit geval in noordwestelijke richting naar het centrum van Maurik, behoort tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wartertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.

- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte

situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

Rond het plangebied zijn verschillende primaire en secundaire watergangen aanwezig. Dit is weergegeven in navolgende afbeelding waarin het plangebied rood omkaderd is. De primaire watergangen zijn aangegeven met donkerblauw en worden gedeeld onderhouden. De secundaire watergangen zijn aangegeven met een licht blauwe kleur. Rondom de watergangen ligt een groene beschermingszone. In de omgeving van het plangebied liggen tevens verscheidene duikers en bruggen.



Uitsnede waterlegger (bron: legger Waterschap Rivierland)

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Enkel de bestemming wordt gewijzigd en de wijzigingen zullen slecht inpandig plaatsvinden, er zullen geen gebouwen worden gesloopt of toegevoegd op het terrein. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Met het onderhavig plan wordt het gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd naar een appartementencomplex, waarbij de maatschappelijke bestemming van het gebied wordt omgezet naar een woon bestemming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen. De functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' met de bijbehorende werkzaamheden veroorzaken geen significante veranderingen in stikstofdepositie. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof wordt verder behandeld in paragraaf 4.9.

Soortenbescherming

Het pand waarin de maximaal 85 appartementen worden gerealiseerd is reeds in gebruik als gemeentehuis, met het nodige verkeer vandien. De ontwikkeling zorgt dan ook niet in een wezenlijke verandering in verkeersbewegingen en parkeren zoals nader wordt toegelicht in paragraaf 4.12. De grootste aanpassingen aan het gebouw zullen in pandig plaats vinden. Echter door een aantal uitwendige aanpassingen, zoals het realiseren van verschillende balkons en het verhogen van de lage gedeeltes van de westelijke vleugel van het gebouw, dient er voorafgaand aan vaststelling van onderhavig plan een quick scan uitgevoerd worden waarin aangetoond wordt dat er geen negatieve effecten ontstaan op beschermde soorten volgens de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent

vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het gemeentehuis van de gemeente Buren omgezet naar een appartementencomplex met maximaal 85 sociale huur appartementen. De aanleg- en gebruiksfase is doorgerekend met het rekenprogramma Aerius, de berekeningen zijn verwerkt in het stikstofonderzoek⁶. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Als invoer gegevens is uitgegaan van maximaal 85 appartementen (gasloos) met bijbehorende verkeersbewegingen.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Archeologie

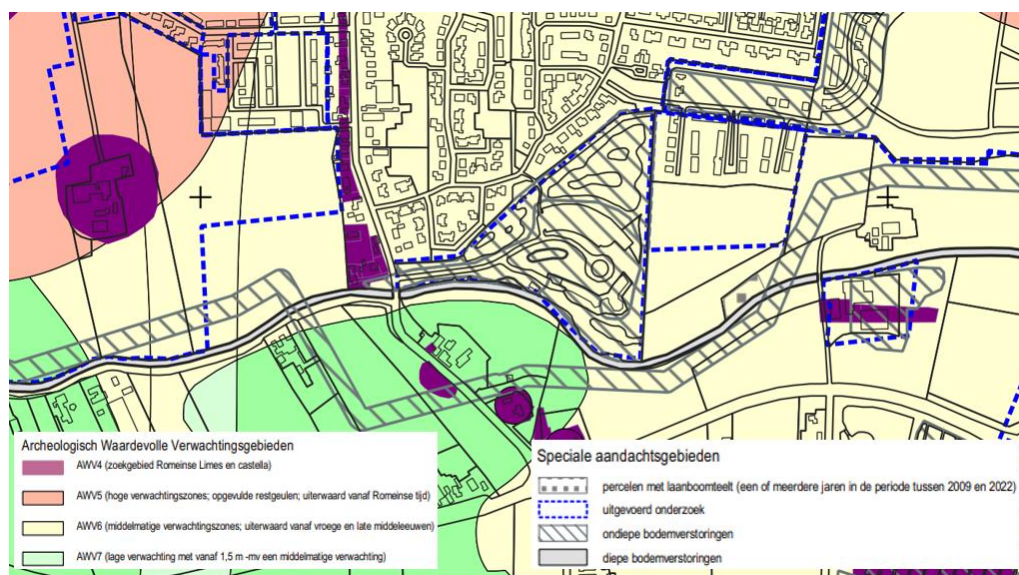
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

⁶ SAB. Onderzoek stikstofdepositie De Wetering, Maurik. 230217, 12 oktober 2023.

Toetsing

Op grond van de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Het valt onder de uiterwaarden met archeologische resten vanaf de vroege en late middeleeuwen. In het plangebied hebben in het verleden al ondiepe bodemverstoringen plaatsgevonden. Binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting wordt gestreefd naar het behouden van de huidige staat van het gebied. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weer.



Het onderhavig plan betreft de omvorming van het bestaande gemeentehuis in maximaal 85 appartementen. De wijzigingen die worden aangebracht zullen enkel inpandig zijn. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of bodemingrepen welke mogelijk de archeologische waarden aantasten. Een archeologisch vooronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' opgesteld, het plan bevindt zich nog slechts in de ontwerpfasen. Gezien het bestemmingsplan echter gebaseerd is op de archeologische beleidskaart zijn de dubbelbestemmingen overgenomen binnen dit bestemmingsplan. Hiermee worden de archeologische waarden binnen het gebied in de toekomst verder gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Uit de waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het oude ontginningen landschap op afwisselend nat-droge stroomruggen, waarbij het plangebied op de lagere delen van de stroomrug ligt. Hoewel de waardenkaart aangeeft dat de aanwezigheid er nog steeds is, zijn optisch geen sporen binnen het plangebied aanwezig. Daarnaast zal het uiterlijk van het landschap niet worden aangetast binnen de onderhavige ontwikkeling. Het betreft enkel een functiewijziging en de wijzigingen zullen slechts in pandig worden aangebracht.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met voorliggend plan wordt het huidige gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd tot een appartementen complex met maximaal 85 sociale huur appartementen. Deze ontwikkeling zorgt voor een verandering in verkeersintensiteit en benodigde parkeergelegenheid. Bestemmingsplannen en bouwplannen worden binnen de gemeente Buren getoetst aan de landelijk parkeernormen. De benodigde parkeergelegenheid is daarom berekend aan de hand van de landelijke parkeernormen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de benodigde parkeergelegenheid is gebruikgemaakt van de gemiddelde normen zoals gegeven in CROW (versie 381). De gemeente Buren wordt volgens de stedelijkheidsgraad van CBS geclassificeerd als niet stedelijk. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

In onderhavig plan is er sprake van een woningbouwprogramma van maximaal 85 appartementen in de categorie: huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. De gemiddelde norm voor de categorie huur, appartement, midden/goedkoop is:
4,1 verkeersbewegingen per woning per etmaal.

Voor onderhavig plan betekent dat de volgende verkeersgeneratie:
 $85 \times 4,1$ (huur, appartement, midden/goedkoop) = 348,5

Dit zijn afgerond 350 verkeersbewegingen per etmaal.

Op dit moment is het gebouw echter al in gebruik als gemeentehuis. Dit kan gezien worden als commerciële dienstverlening, een kantoor met baliefunctie. De gemiddelde norm voor deze categorie is:
3,6 verkeersbewegingen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak per etmaal.

Het gemeentehuis is 7.335 m², dit betekent:
 $73,35 \times 3,6$ (commerciële dienstverlening) = 271,3

Dit zijn afgerond 275 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 75 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer wordt ontsloten via De Wetering die aansluit op de Tielsestraat. Aan de Wetering is alleen het toekomstige appartementencomplex gelegen. Het is een doodlopende straat, die kan worden geclassificeerd als een erftoegangsweg. Volgens de CROW richtlijnen conform ASVV2004 kan een erftoegangsweg met 30 km/uurzone tussen 5.000 en de 6.000 verkeersbewegingen per etmaal opvangen. De verkeersgeneratie kan dus worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning. De maximale norm voor de categorie huur, appartement, midden/goedkoop is:
1,4 parkeerplaatsen.

Voor onderhavig plan betekent dat het volgende aantal benodigde parkeerplekken:
 $85 \times 1,4$ (huur, appartement, midden/goedkoop) = 119 parkeerplekken.

De parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden. In de huidige situatie zijn op het terrein circa 170 parkeerplekken. Hiermee wordt ruim voldaan aan de landelijke parkeernormen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Spuitzones

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Het is sindsdien verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

Door onderhavige ontwikkeling wordt het gemeentehuis omgevormd naar woningen wat gevoelige objecten zijn. Door het toevoegen van de enkelbestemming 'Wonen' zal er binnen 50 meter op de omliggende agrarische bestemmingen een 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen worden. Binnen deze zone is een boomgaard aanwezig welke in het huidige gebruik bespoten wordt. De initiatiefnemer gaat met de eigenaar van de boomgaard in overleg waarbij de inzet is om het gedeelte van de boomgaard dat in de spuitvrije zone is gelegen te rooien. Op die manier is naast de juridische en planologische borging ook feitelijk geregeld dat er geen synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt meer gebruikt worden binnen 50 meter van de gevoelige objecten.

De juridische en planologische borging houdt in dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' mede zijn aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden en extensief dagrecreatief medegebruik met de daarbij behorende, wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting en nutsvoorzieningen.

Er is geen bouwvlak opgenomen dus hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen

Het volledige plangebied binnen de perceelsgrenzen wordt met dit plan voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en bedrijven met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd en de maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Binnen de bestemming wonen zijn drie aanduidingen opgenomen, de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geeft aan dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het genoemde getal. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

Het volledige plangebied binnen de perceelsgrenzen wordt met dit plan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3'. De voor Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5

Het volledige plangebied binnen de perceelsgrenzen wordt met dit plan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5'. De voor Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 5.000 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waterstaat - Beheerszone watergangen

De voor "Waterstaat - Beheerszone watergang" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming, beheer en verbetering van watergangen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2.3 Algemene regels

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft per brief⁷ haar advies gegeven. Op basis van de aangeleverde documenten voor het bestemmingsplan De Wetering 1 te Maurik hebben wij het volgende geconstateerd:

- Het plangebied ligt mogelijk in een explosie-invloedsgebied. Het is de vraag of er daadwerkelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt langs het plangebied, in ieder geval zal dit dan zeer sporadisch zijn. De kans op een ongeval is daardoor nihil. Er zijn een aantal maatregelen mogelijk om bewoners meer tijd te geven om te vluchten. Echter zullen de kosten van bepaalde maatregelen niet in verhouding staan met de veiligheidswinst die het opbrengt.

⁷ Veiligheidsregio Brandweer Gelderland-Zuid. Advies bestemmingsplan De Wetering 1 Maurik. 2023-006686, 26 september 2023.

- De bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voldoen aan de vereisten. Mocht bij de verdere inrichting van het plangebied toch meer advies nodig zijn, dan kan er contact worden opgenomen met onze afdeling Operationele Informatievoorziening

Het advies is verwerkt in het onderzoek externe veiligheid.

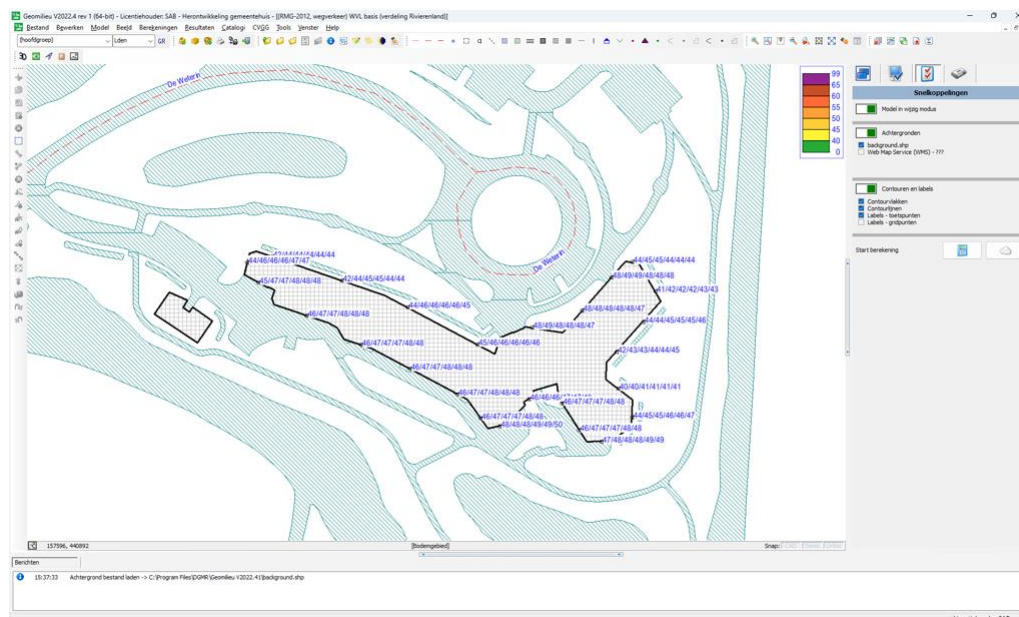
GGD

De GGD heeft per brief⁸ advies gegeven. We vragen in de voorgenomen ontwikkeling aandacht voor de geluidbelasting. De geluidbelasting is per bron berekend maar het is niet bekend wat de cumulatieve geluidbelasting is. De GGD adviseert om de cumulatieve geluidbelasting te berekenen en bij een hogere cumulatieve geluidbelasting dan 50 dB L_{den} maatregelen te treffen om de blootstelling aan geluid zoveel mogelijk te beperken. Tevens adviseren we maatregelen (adequate zonwering en voldoende ventilatiemogelijkheden) vast te leggen om de appartementen hittebestendig te maken. Verder adviseren we om de bestaande groene structuur en voorzieningen waar mogelijk nog aantrekkelijker te maken (seniorvriendelijk, creëren van ontmoetplekken en goede ontsluiting voor fietsers richting het centrum van Maurik).

De woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit waarin ventilatiemogelijkheden etc. vastgelegd zijn. De omliggende groenstructuur valt buiten het plangebied. Hier kan met onderliggend plan geen regeling voor aanleg of instandhouding voor opgenomen worden.

Met betrekking tot de gecumuleerde geluidsbelasting, kan het volgende gesteld worden> de hoogste geluidsbelasting is afkomstig van de Wetering – Merenriet (49 dB). Dit zijn 30 km/uur wegen. De geluidsbelasting (excl. art. 110g Wgh) bedraagt 49 dB en is aan de noordzij van het gebouw. De 2^e bron, geen overschrijding is de N320, Provincialeweg, is aan de zuidzijde gelegen. De volgende bron is Tielsestraat, welke aan de westzijde is gelegen. De gecumuleerde geluidsbelasting (excl. 110g Wgh) gaat niet over de 50 dB. Zie navolgende afbeelding.

⁸ GGD. Reactie concept ontwerp bestemmingsplan De Wetering 1, Maurik. OS156285, 25 oktober 2023.



Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gasunie

De Gasunie heeft per mail op 4 september 2023 positief geadviseerd voor onderhavig bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.