

Motivering TAM-omgevingsplan

Omzetten bedrijfslocatie naar woonperceel

Bikkelsweg 5, Ommeren

Gemeente Buren

NL.IMRO.0214.OMMBikkelsweg5-OVA1



Colofon

Rapport: motivering TAM-omgevingsplan Bikkelsweg 5 Ommeren

Projectnummer: 24115

Datum: 17 februari 2026

Versie: 4 (vastgesteld)

Prophys B.V.
Europalaan 6d
5232 BC 's-Hertogenbosch

088 40 40 101
info@prophys.nl
prophys.nl



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	9
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Omgevingsvisie Buren.....	10
3.3.2 Woningprogramma Buren 2020-2030	11
4. Omgevingskader	12
4.1 Geluid	12
4.2 Geur.....	14
4.3 Ecologie	15
4.4 Water.....	17
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Bodem	19
4.7 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	20
4.8 Omgevingsveiligheid.....	21
4.9 Verkeer en parkeren.....	23
4.10 Kabels en leidingen.....	23
4.11 M.e.r.	23
4.12 Gezondheid	25
5. Beperkingengebieden	27
6. Uitvoerbaarheid.....	28
6.1 Economisch	28



6.2	Maatschappelijk	28
6.3	Omgevingsdialoog	28
7.	Belangenafweging en conclusie.....	29
Bijlagen		30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bikkelsweg 5 te Ommeren bevindt zich een vrijstaande woning met bijgebouwen. Op deze locatie wordt in het kader van een beroep aan huis een bedrijf in montagewerk, zink- en zetwerk ontplooid door de bewoner en eigenaar van dit perceel. Het perceel is in verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de huidige situatie bestemd als 'Bedrijf – Beperkt'. Omdat in feite sprake is van een burgerwoning met beroep aan huis is initiatiefnemer voornemens de bestemming van dit perceel te wijzigen naar 'Wonen'. Hiertoe wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld.

Onderdeel van dit plan is een motivering waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie bevindt zich aan de Bikkelsweg 5, gelegen aan de zuidelijke rand van het buitengebied van gemeente Buren. Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummer 623 met een oppervlakte van 6.140 m².



Ligging locatie

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door agrarische functies, afgewisseld met woningen en overige bedrijfsfuncties. Ommeren ligt hemelsbreed op ruim 2 kilometer afstand ten noordoosten van de locatie en Lienden bevindt zich op ruim 3 kilometer in dezelfde richting. Op enige afstand ten zuiden van de locatie bevindt zich het Lingemeer.

1.3 Omgevingsplan

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening', dat onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) omgevingsplan van gemeente Buren, kent het perceel de bestemmingen 'Bedrijf - Beperkt', 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' en 'Waterstaat - Beheerszone watergang'. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - montagewerk zink en zetwerk' en ten slotte een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede (tijdelijk) omgevingsplan

Op basis van deze bestemming is dit perceel bestemd voor een bedrijf in montagewerk, zink- en zetwerk met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 150 m² alsmede voor bijbehorende voorzieningen en opslag, erfbeplanting en/of landschappelijke inpassing. Wonen is enkel toegestaan in bedrijfswoningen.

Feitelijk is op deze locatie sprake van een burgerwoning met een beroep aan huis. Om het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik wordt de bestemming van dit perceel gewijzigd middels een TAM-omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit de planbeschrijving waarbij in wordt gegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 gaat in op beperkingengebieden en hoofdstuk 6 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tot slot omvat een algehele conclusie.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Bikkelsweg 5, gelegen in het buitengebied van Ommeren. Rondom het plangebied liggen hoofdzakelijk agrarische functies, woonfuncties en enkel bedrijfspercelen. Het perceel grenst in het zuiden aan een woonperceel en in het noorden aan een onbebouwd agrarisch perceel welke verhuurd wordt ten behoeve van boomteelt. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een watergang met daarachter een agrarisch perceel met paardenbak. Aan de overzijde van de Bikkelsweg bevindt zich tot slot een veehouderij (Bikkelsweg 2).

Binnen de projectlocatie bevindt zich een vrijstaande woning met een aangebouwd bijgebouw, een ruime vrijstaande loods en een kapschuur. Een groot deel van het perceel is verhard ten behoeve van de voormalige bedrijfsvoering op dit perceel. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich parkeergelegenheid. Onderstaande afbeeldingen tonen de bestaande situatie.



Bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in het planologisch borgen van het feitelijk gebruik. Hiertoe krijgt het gehele perceel een woonbestemming. Ten behoeve hiervan worden slechts beperkte fysieke ingrepen verricht. Deze hebben met name betrekking op het terugbrengen van het verhard oppervlak en het aanleggen van de benodigde landschappelijke inpassing. Ten behoeve van laatstgenoemde is door Prophys B.V. een landschappelijk inpassing opgesteld. Dit inpassingsplan d.d. 12 februari 2025 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het ontwerp van de nieuwe situatie toont een heringericht perceel met meer balans tussen functionaliteit en landschappelijke inpassing. De bebouwing is behouden, met een reductie van verharding rondom de gebouwen. Het perceel wordt nu gedomineerd door een groene inrichting, bestaande uit grasvelden, bomen en een groene buffer aan de randen. Deze toevoegingen zorgen niet alleen voor een natuurlijke uitstraling, maar ook voor een duidelijke scheiding tussen het erf en het omliggende landschap. De structuur van het erf volgt de logische lijnen van de omliggende landbouwverkeering. De paden en bebouwing sluiten direct aan op de Bikkelsweg, met minimale verstoring van het omliggende agrarische karakter. De bomen en grasvlakken zijn zodanig

geplaatst dat ze een landschappelijke overgang creëren naar de omgeving, terwijl tegelijkertijd de functionaliteit van het erf behouden blijft.

Dit plan omvat onder andere:

- Inkorten pad aan de noordelijke rand van het perceel;
- Verwijderen kleine bijgebouw in de meest westelijke punt van het perceel;
- Verminderen verharding op het perceel;
- Aanplant bomen en hagen.

Onderstaande afbeelding toont het inpassingsplan.



Uitsnede inpassingsplan



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Voorliggend plan past daarmee binnen dit beleid.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning zonder provinciaal of nationaal belang, de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies voor provincie en Rijk het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hierna volgen de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de betreffende onderwerpen vanuit het Bkl welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie.



Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk en voorziet enkel in het borgen van de bestaande situatie in het planologisch regime. Derhalve hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie Gelderland heeft op 19 december 2018 de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Het streven van deze omgevingsvisie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit streven wordt uitgeoefend door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities; energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de omgevingsvisie hier richting aan. Door de vier ‘spelregels’ of ‘Doe-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – wordt hier werking aan gegeven. Tezamen schept dit het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

De belangrijkste ambitie in relatie tot het initiatief in dit kader is de ambitie tot een diverse, dynamische en duurzame woon- en leefomgeving. Het doel hierbij is steeds weten te anticiperen op ontwikkelingen. Zo versterken Gelderland de economische kracht en kwaliteit van leven in de provincie nu en in de toekomst.

De aanpak hier is tweeledig:

1. De provincie gaat in gesprek met de Gelderse regio's en maakt regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Hier is specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
2. Gelderland stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Conclusie

Voorliggend initiatief voorziet in de omvorming van een bedrijfsperceel tot woonperceel. Daarnaast wordt een vergroeningsslag gemaakt in de vorm van het reduceren van de terreinverharding en aanleg van groen conform het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee is het initiatief in lijn met de omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’.



3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In 2023 heeft de provincie Gelderland haar omgevingsverordening gewijzigd. In de omgevingsverordening staan alle regels voor de ruimte buiten en de omgeving waar mensen wonen en leven. Deze regels gelden voor iedereen en voor de hele provincie Gelderland. De regels gaan over natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bedrijfsfunctie in het buitengebied van de gemeente Buren naar een woonfunctie ter borging van de feitelijke situatie. Losse bedrijfsfuncties in het buitengebied zijn op basis van artikel 5.72 lid 1 ongewenst. Met dit plan wordt de mogelijkheid om een nieuw bedrijf in het buitengebied op deze locatie te realiseren planologisch tenietgedaan. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische inpassing van dit initiatief uitgewerkt.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan bij het beleid uit de omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Buren

De Omgevingsvisie Buren is de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie wordt een koers uitgezet voor de lange termijn. Een koers waarmee de gemeente antwoord geeft op de dynamiek in de samenleving en de trends die op de gemeente afkomen. Het doel is om te groeien en ontwikkelen. Om dit te bereiken zijn zes speerpunten opgesteld, te weten:

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

Onder de beleidsuitgangspunten wordt het woningprogramma genoemd. Hieruit volgen de hoofdkeuzes uit het woningbouwprogramma. Het gaat hier dan om wat voor een woningen waar toegevoegd worden en voor welke doelgroep deze worden toegevoegd.

De woondruk in de gemeente Buren is hoog en het landelijke woningtekort wordt ook in de gemeente Buren gevoeld. Dit houdt in dat er voor 2030 1400 woningen gebouwd moeten worden. Met voorliggend initiatief wordt hier op bescheiden wijze aan bijgedragen, middels het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Conclusie

In conclusie is voorliggend initiatief in lijn met de omgevingsvisie Buren.



3.3.2 Woningprogramma Buren 2020-2030

Ook in het komende decennium wil de gemeente met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen van hen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. 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 wordt de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern ondersteund.

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 maximaal 1.400 woningen. Zoals gesteld wordt er per dorpskern gekeken waar de behoefte ligt en is dit ook uitgedrukt in concrete aantallen.

Voor de kern van Ommeren geldt dat er behoefte is aan 10 nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere, grondgebonden woning. Een significant deel (>30%) van de bevolking van Buren valt in de categorie van 55 tot en met 75 jaar. Deze doelgroep kent verschillende woonwensen, waaronder de grondgebonden, vrijstaande woningen in het buitengebied. Gezien onderhavig initiatief voorzien in een toevoeging van een dergelijke woning die mogelijk geschikt is voor een groot aantal inwoners van de gemeente, kan worden gesteld dat het initiatief aansluit op de uitgangspunten van het woningprogramma 2020-2030 van de gemeente Buren.

Conclusie

In conclusie is voorliggend initiatief in lijn met het woningprogramma 2020-2030.



4. Omgevingskader

4.1 Geluid

Inleiding

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage VI Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het

geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

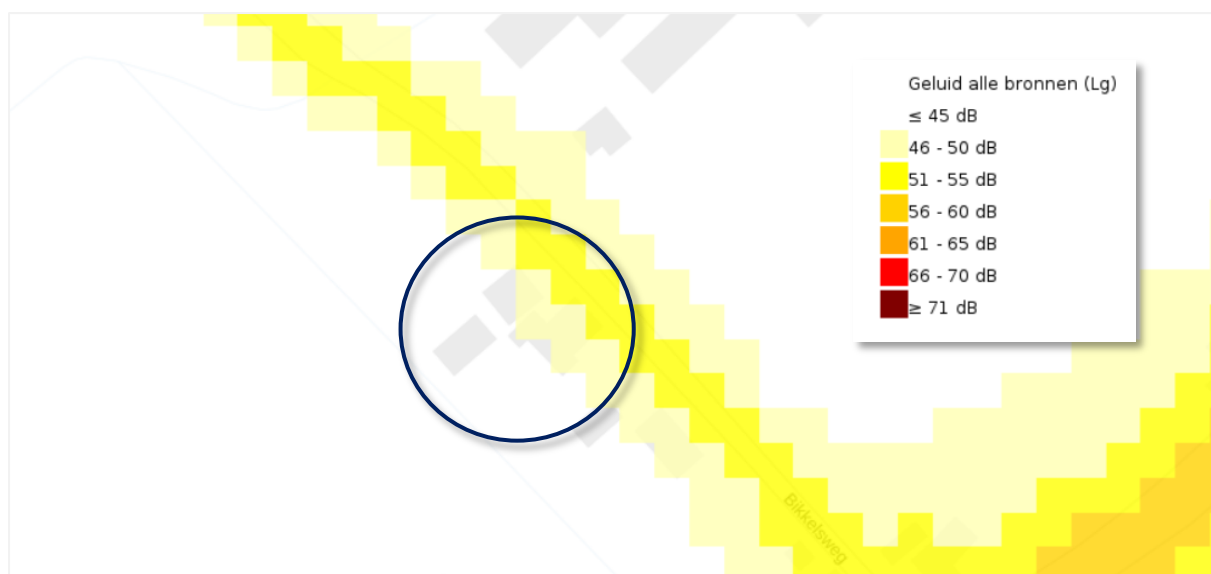
Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek

Geluid van gezoneerde wegen en industrie

Voorliggend plan betreft te wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er wordt derhalve geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Voor de volledigheid is het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse beschouwd.

Op de Bikkelsweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. De Bikkelsweg kent echter geen belangrijke doorstroombaanfunctie en het aantal adressen aan de Bikkelsweg en omgeving is beperkt. De verkeersintensiteit en geluidbelasting ter plaatse is als gevolg hiervan laag. Op basis van de Atlas leefomgeving geldt ter plaatse van de planlocatie een indicatieve geluidbelasting van ten hoogste 52 dB. Dit is onder de grenswaarde. Met een standaard gevelwering (20 dB) zou hier kunnen worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB.



Uitsnede Atlas leefomgeving

Geluid van activiteiten

Omdat geen nieuw geluidgevoelig object wordt mogelijk gemaakt hoeft eventuele geluidhinder van omliggende bedrijven niet te worden beschouwd en is ook geen sprake van een beperking van bedrijfsvoerings- of uitbreidingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.2 Geur

Inleiding

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor.

De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt geen nieuw geurgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan eventuele geurhinder van bedrijven in de omgeving en worden bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.3 Ecologie

Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij



kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming en stikstof

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken) ligt op ruim 3,4 kilometer. Gesteld mag worden dat gezien de ruime afstand geen sprake is van een direct negatief effect in de vorm van trilling, geluid, licht etc. Ook een indirect negatief effect in de vorm van een toename in stikstofdepositie kan worden uitgesloten aangezien dit plan een zeer beperkte aanlegfase kent en in de gebruiksfase geen sprake is van aanvullende verkeersbewegingen of extra aardgasverbruik.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt op ruim 1 kilometer afstand. Ook ten aanzien GNN kan een direct negatief effect worden uitgesloten. Van externe werking is geen sprake.

Tot slot ligt de locatie niet binnen of nabij groene ontwikkelingszones, weidevogelgebieden, ganzenrustgebieden, beschermingszones natte landnatuur en oude bosgroeiplaatsen.

Omdat het gebruik van het perceel ongewijzigd wordt voortgezet en fysieke ingrepen zeer beperkt van aard zijn kan worden gesteld dat geen sprake is van een direct of indirect negatief effect op beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Er wordt geen opgaande begroeiing verwijderd als onderdeel van dit plan. Wel wordt verharding (bestrating) verwijderd en wordt het kleine gebouwtje in de meest westelijke punt van het perceel verwijderd. Onderstaande afbeelding toont het bouwwerk in kwestie.

Het is niet te verwachten dat beschermde soorten gebruik maken van dit gebouwtje. Het bijgebouwtje is relatief nieuw en goed onderhouden, met een strak dak zonder zichtbare openingen, scheuren of verouderde materialen waar dieren zoals vleermuizen of vogels gebruik van zouden kunnen maken. Er zijn tot slot geen duidelijke holtes, spleten of andere structuren zichtbaar die als schuil- of nestgelegenheid zouden kunnen dienen voor beschermde soorten. Verder is er geen sprake van zichtbare begroeiing (zoals klimplanten of bomen) tegen of rondom het bijgebouw, wat de aantrekkelijkheid voor soorten zoals vogels, egels of amfibieën beperkt.

Daarnaast bevindt het gebouwtje zich op een open betegeld erf met menselijke activiteit wat verstorend werkt voor schuwe diersoorten.



Te slopen bijgebouw

Op deze locatie is de verwachting dat zich hooguit algemeen beschermde broedvogels ophouden. Dergelijke vogels zijn enkel beschermd tijdens het broedseizoen en hiermee kan eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten of, bij start binnen het broedseizoen, eerst een broedvogelcontrole uit te voeren en – bij het aantreffen van een broedgeval – de werkzaamheden binnen de invloedssfeer van dit nest uit te stellen tot de jongen zijn uitgevlogen.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Water

Inleiding

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Planspecifiek

De verharding binnen het plangebied wordt verminderd, er wordt meer groen aangebracht en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Hiermee wordt de afvoer van hemelwater verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande aansluitingen op de gemeentelijke riolering blijven van kracht. Afvalwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering.

Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Bijdrage aan luchtkwaliteit

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:



- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Planspecifiek

Als gevolg van voorliggend plan neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Beargumenteerd kan worden dat het aantal (potentiële) verkeersbewegingen als gevolg van het wegnemen van de bedrijfsbestemming afneemt. Er is derhalve sprake van een plan dat Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (R, i) niet (zullen) worden overschreden in 2024 en 2030. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt daarmee geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Bodem

Inleiding

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige



gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Planspecifiek

Het pand omvat in de bestaande situatie een bedrijf met een bedrijfswoning. Omdat er in de nieuwe situatie sprake is van een reguliere woonfunctie dient te worden beschouwd of de bodemkwaliteit ter plaatse toereikend is voor het beoogde gebruik. In dit kader is door Tritium Advies een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 19 december 2024 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Op basis van de bevindingen van het vooronderzoek, in combinatie met de voorgenomen functiewijziging en de daar bijhorende plannen vanuit de gemeente Buren (de wijziging van de onderhavige onderzoekslocatie ten behoeve van het omgevingsplan), wordt aanbevolen de bodemkwaliteit ter plaatse van de verdachte locaties vast te leggen.

Hiertoe is door WMV Bodem B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 19 november 2025 met kenmerk 2025-344/rap1.2.2 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Hieruit volgen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde omzetting van de functie van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Inleiding

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de



zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Planspecifiek

Onderstaand wordt nader ingegaan op archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Voorliggend plan voorziet niet in bodemingrepen. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden als gevolg van dit plan niet aangetast.

Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale kaart historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie bevinden zich in en direct rond het plangebied geen cultuurhistorische waarden welke worden aangetast als gevolg van dit plan.

Landschap

Buren ligt op basis van de provinciale verordening in het landschap Geldersen streken: Betuwe en Tielerwaard. Meer in het bijzonder ligt het in het zuidelijk deel van deelgebied Land van Maurik dat wordt gekenmerkt door een Oeverwallenlandschap en Kommenlandschap. Het buurtschap Ommerenveld waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt ligt in een kleinschalig halfopen landschap aan de rand van waardevol open gebied 'Ommerensche en Ingensche Veld'. Voor dit gebied geldt een verscheidenheid aan kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen en -principes. Deze zijn onder andere opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Gelderse streken.

Met voorliggend plan wordt een bedrijfsfunctie verwijderd uit het buitengebied waarbij het perceel met respect voor de omgeving groen wordt ingepast. Het plan tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan.

Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Omgevingsveiligheid

Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;

- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

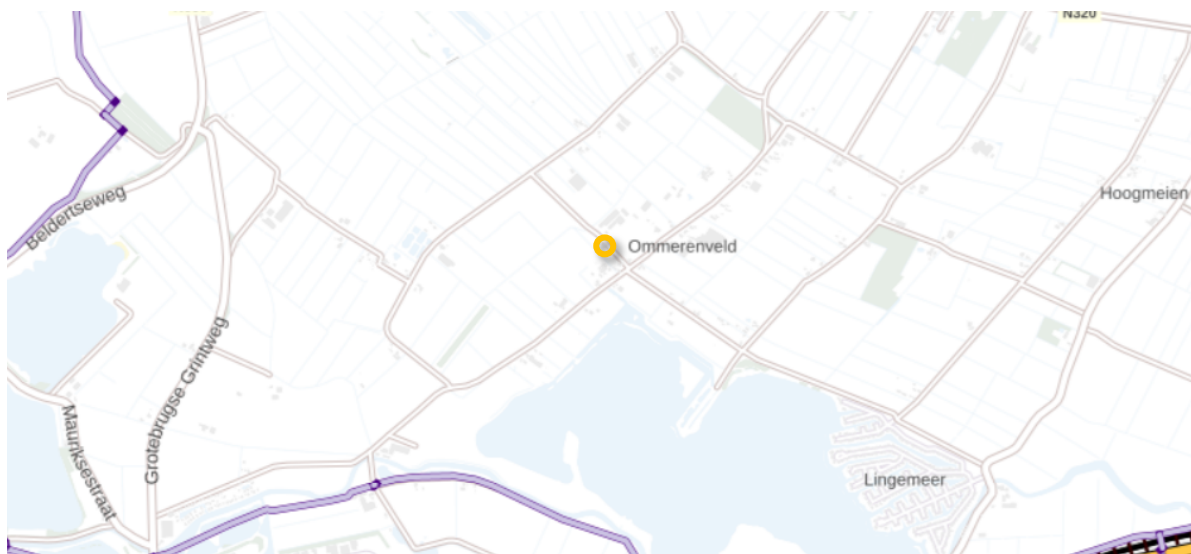
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Planspecifiek

Om de risico's in (de omgeving van) het plangebied te inventariseren is de Atlas leefomgeving 'veilige omgeving' geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van die kaart. Hierop is te zien dat er in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn die nadere beschouwing verdienen in relatie tot dit initiatief.



Uitsnede risicokaart ter plaatse



Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Verkeer en parkeren

Inleiding

Bezien moet worden of de aanwezige infrastructuur toereikend is om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen en of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Planspecifiek

Verkeer

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de functie van het perceel zonder dat het feitelijk gebruik wijzigt. Er is daarom ook geen sprake van een toename in verkeersbewegingen als gevolg van dit plan. De Bikkelsweg is toereikend in het afwikkelen van het bestaande verkeer.

Parkeren

Om bovengenoemde reden is eveneens geen sprake van een toename in parkeerbehoefte als gevolg van dit plan. Het plangebied voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein om te voorzien in de parkeerbehoefte van de woning.

Conclusie

Er zijn voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Kabels en leidingen

Op de planlocatie bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Bovendien wordt de bodem niet geroerd als onderdeel van dit plan. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

4.11 M.e.r.

Inleiding

Onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling is een toets aan de regels omtrent milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de



omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de m.e.r.-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en der de kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Project-m.e.r.-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h);
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project- -m.e.r.-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Planspecifiek

In deze sub paragraaf wordt een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

Voorliggend plan valt niet onder categorie J11 (stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage onder V van het Omgevingsbesluit omdat er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gesteld kan worden dat dit plan niet als een stedelijke ontwikkeling, in de zin van de Omgevingswet gezien kan worden.

Conclusie

Uit bovenstaande volgt dat geen sprake is van een beoordelingsplicht of de noodzaak tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage.



4.12 Gezondheid

Inleiding

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit en bodem.

Deze aspecten worden in bovenstaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ook kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal belangrijke aspecten in het kader van gezondheid.

Veehouderijen

Op deze locatie bevindt zich reeds een gevoelige functie (bedrijfswoning). Met voorliggend plan wordt geen nieuw gevoelig object gerealiseerd welke nader moet worden beschouwd in relatie tot omliggende veehouderijen.

Spuitzones

In de omgeving van het perceel liggen percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast zonder omgevingsvergunning. Deze gronden zijn gedeeltelijk in eigendom van initiatiefnemer (perceel ten noorden) en gedeeltelijk in eigendom van derden. Door het toevoegen van de functie 'Wonen' zal er binnen 50 meter op de omliggende agrarische bestemmingen een 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen worden. 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.

Hoogspanningslijnen

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen welke een belemmering vormen voor dit plan.



Conclusie

Het project ziet erop toe dat de kwaliteit van de leefomgeving verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.



5. Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en water- staatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingen- gebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

Voorliggende ontwikkeling valt niet binnen een aangewezen beperkingengebied.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De door dit besluit veroorzaakte nadeelcompensatie die voor vergoedingen in aanmerking komt is verzekerd middels een schadevergoedingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow.

Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

6.2 Maatschappelijk

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een motivering opgesteld. In deze motivering is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Het plan doorloopt de wettelijke procedure en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt.

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt derhalve ongewijzigd vastgesteld.

6.3 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn omwonenden via een persoonlijke brief op de hoogte gebracht van de ontwikkeling en in de gelegenheid gesteld op voorhand opmerkingen te maken of bezwaar te uiten. Dit betreft de achterburen aan de Ommerenveldseweg 42a en de overbuurman aan de Bikkelsweg 2. Zij zijn betrokken in verband met de plaatsing van een spuitvrije zone op de agrarische percelen van deze burens. Van deze burens is een schriftelijk akkoord op de plannen ontvangen. De ondertekende brieven zijn als separate bijlage bij dit plan gevoegd.



7. Belangenafweging en conclusie

Voorliggende procedure kan enkel doorgang vinden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in voorgaande hoofdstukken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingplan. Prophys B.V. d.d. 12 februari 2025;
2. Historisch bodemonderzoek. Tritium Advies, d.d. 19 december 2024, kenmerk 2404001SA-01;
3. Verkennend bodemonderzoek. WMC Bodem B.V., d.d. 19 november 2025, kenmerk 2025-344/rap1.2.2;
4. Ondertekende brieven omgevingsdialoog.

