



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Ommeren, Het Voorburg

Gemeente Buren

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 190185.01

ID: NL.IMRO.0214.OMMVoorburg-BON1

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Geur	22
4.7	Spruitzones	23
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Water	25
4.10	Natuur	30
4.11	Archeologie	31
4.12	Cultuurhistorie	32
4.13	Verkeer en parkeren	33
4.14	Kabels en leidingen	34
5	JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Dit bestemmingsplan	36
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Agrarisch geuronderzoek
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Archeologisch bureau- en booronderzoek
- Bijlage 10: Nader archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Ontwerpbesluit hogere geluidsgrenswaarden (Wet geluidhinder)

1 INLEIDING

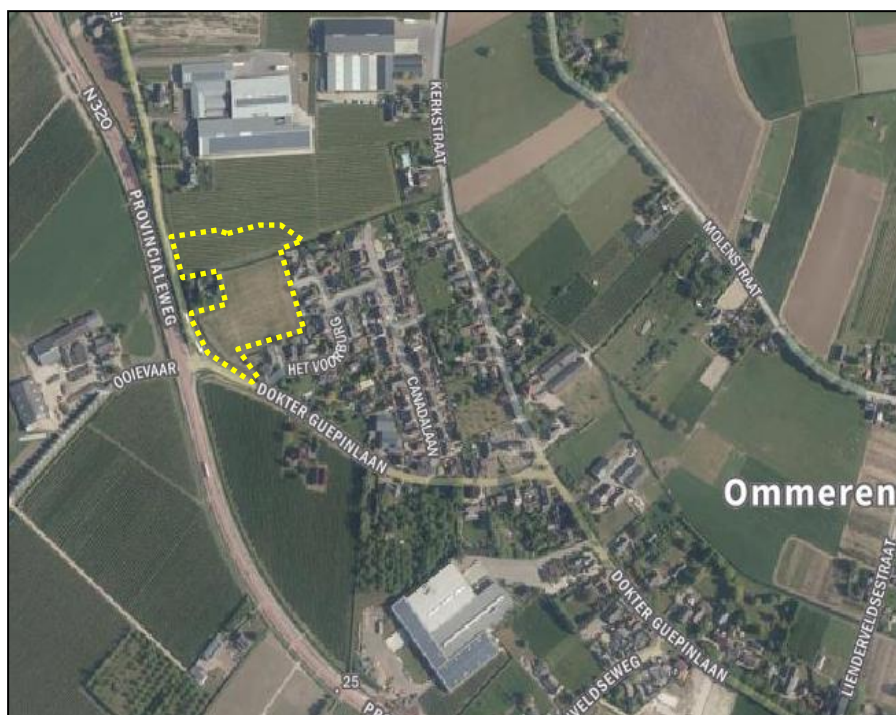
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de noordwestkant van Ommeren wordt al jaren gesproken over de kans om agrarische gronden direct grenzend aan de woonkern te ontwikkelen tot een woongebied. De gronden staan plaatselijk bekend als de locatie 'Het Voorburg'. Inmiddels ligt er een concreet voornemen om tot een ontwikkeling te komen. Het voornemen bestaat om maximaal 40 woningen te realiseren in verschillende woonvormen en voor verschillende doelgroepen. Alle woningen zijn in het sociale huursegment beoogd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt voorzien in een spuitvrije zone.

In het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019' zijn de gronden van het plangebied grotendeels bestemd als 'Woongebied - Uit te werken - 2'. Een kleiner deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' een water- en groenbestemming. Ten slotte ligt het noordelijk deel van het plangebied in het 'Reparatieplan 2023 Buren' op basis waarvan deze gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' hebben. Deze bestemmingen laten het voornemen om woningbouw te realiseren niet toe. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

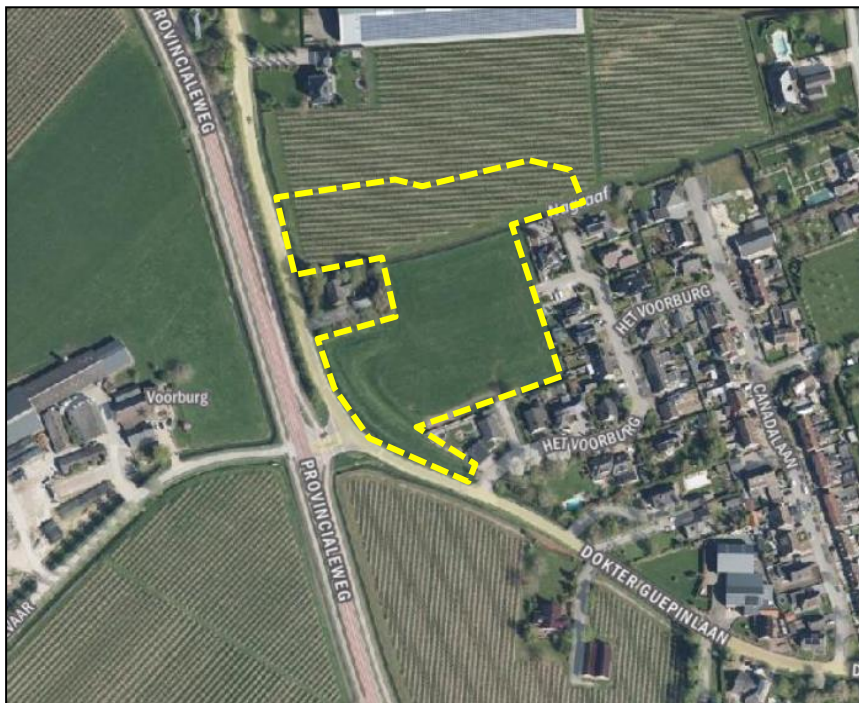
1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de kern Ommeren behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied in relatie tot de kern Ommeren weergegeven.



Ligging plangebied (globaal geel omlijnd) in relatie tot de kern Ommeren (bron: PDOK viewer).

Onderhavig plangebied is grotendeels door de gemeente Buren voorzien van een uitwerkingsplicht voor woningbouw. De gronden staan plaatselijk bekend als de locatie 'Het Voorburg'. De globale begrenzing van voorliggend plan is in navolgende afbeelding weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale begrenzing van het plangebied (globaal geel omlijnd) (bron: PDOk.nl).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Kernen Buren', 'Kernen Buren, herziening 2019' en het 'Reparatieplan 2023 Buren' (ontwerpstatus). Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - oeverwalgebied', 'Groen', 'Water' en 'Woongebied - Uit te werken - 2'. Voor de agrarische gronden geldt tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'.

Agrarisch met waarden - oeverwalgebied

De voor 'Agrarisch met waarden - overwalgebied' aangewezen zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden en de instandhouding van landschappelijke- en natuurwaarden. Een deel van het gebied kent ook de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'. Deze gebiedsaanduiding borgt de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties ten gevolge van het spuiten van pesticiden op de landbouwgrond.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en bermen, waterbergingsdoeleinden, voet- en fietspaden, in- en uitritten en andere bebouwing zoals speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.



Uitsnede gedigitaliseerde juridisch-planologische situatie ter plaatse van het plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: PDOK.nl).



Uitsnede ontwerp Reparatieplan 2023 Buren ter plaatse van het plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterpartijen, watergangen, burggen en extensief dagrecreatief medegebruik. Hier mogen overkluizingen, duikers, stuwen en dergelijke worden gebouwd.

Woongebied - uit te werken 2

De gronden met de bestemming 'Woongebied - uit te werken 2' kunnen onder voorwaarden middels een zogenoemd uitwerkingsplan tot ontwikkeling worden gebracht tot woongebied. De beoogde ontwikkeling moet dan wel voldoen aan de geformuleerde uitwerkingsregels.

Ontwerp paraplubestemmingsplan Archeologie

In het paraplubestemmingsplan Archeologie is voor de gehele gemeente het archeologisch beleid herzien. Voorliggend plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'. Gronden met deze bestemming 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. Voor ontwikkelingen in verwachtingsgebied 1 geldt dat een archeologisch onderzoek benodigd is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij nieuw te bouwen oppervlak groter is dan 200 m².

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

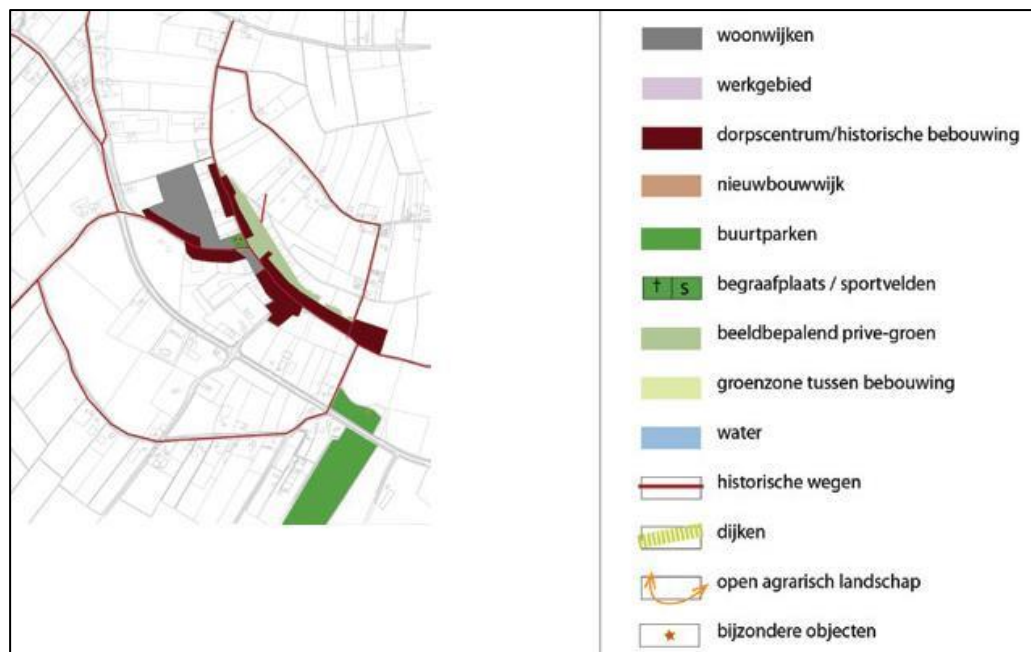
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

Ommeren

Ommeren is als een gestrekt dorp ontstaan op de hoger gelegen stroomgordel. Ommeren is in de laatste jaren op kleine schaal uitgebreid. Aan weerszijden van de Canadalaan, een uitbreiding uit 1945, is woningbouw gerealiseerd, die zich overigens goed in de oorspronkelijke structuur voegt. Aan de westzijde daarvan is halverwege de jaren '90 gedeeltelijk de uitbreiding het Voorburg gerealiseerd.



Overzicht ruimtelijke structuur Ommeren (bron: Groenbeheerplan 2010).

Ruimtelijke structuur

De structuur van Ommeren bestaat uit een hoofdstraat (Dr. Guepinlaan - Kerkstraat) met een aantal zijwegen. Achter en parallel aan de hoofdstraat loopt een weterring. De hoofdstraat kent een laanachtig karakter, door de enorme bomen die, deels aan een zijde, aanwezig zijn. De bebouwing concentreert zich langs de hoofdstraat en kent een langgerekt karakter. De kerk en de vier boerderijen aan de noordoostzijde van de

Dr. Guepinlaan bepalen in sterke mate het (agrarisch) karakter van het dorp. Tussen de boerderijen door is zicht op het omliggende landschap. Aan de noordoostzijde is een duidelijke relatie met een waardevol gebied met relictten van oude rivierlopen.

Functionele structuur

Vooraf in het noorden van de kern Ommeren overheerst de woonfunctie. Naast woningen komt hier een enkele andere functie voor. In het zuiden van de kern ligt het centrumgebied met enkele voorzieningen. Ook is hier een bedrijfslocatie aanwezig.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de Provincialeweg en De Brei. Aan de zuid- en oostkant zijn woonpercelen aanwezig met daarachter de straat Het Voorburg. Ten noorden grenst het plangebied aan een agrarisch perceel wat in gebruik is als een boomgaard. Het plangebied zelf bestaat uit grasland dat direct achter de bestaande woningen aan Het Voorburg ligt. Vanuit deze woningen liggen nu twee doodlopende ontsluitingsstructuren. Aan de noord- en westkant van het plangebied is een wetting gesitueerd. Dit betreft een A-watgang waarbij het onderhoud door het waterschap uitgevoerd dient te worden. Hierdoor is het verplicht om een onderhoudstrook van 5 meter rondom de wetting bebouwingsvrij en toegankelijk te houden. Op de noordelijke agrarische gronden is een spuitzone aanwezig, waarbinnen geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Ten slotte sluit het plangebied aan bij de bestaande kern en vormt het daarmee een logische uitbreidingslocatie. Het gebied is daardoor al langere tijd in beeld als mogelijke woningbouwlocatie.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het plangebied is reeds jarenlang in beeld als potentiële woningbouwlocatie. Met voorliggend plan wordt het gebied tot ontwikkeling gebracht. Ingezet wordt op een dorpse ontwikkeling met diverse typologieën aan woningen. Het zal gaan om maximaal 40 woningen, bestaande uit 8 rug-aan-rugwoningen, 13 rijwoningen en 19 appartementen. Alle woningen zijn in het sociale huursegment beoogd. De twee appartementengebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van, respectievelijk, 9 en 11 meter. De rug-aan-rug-woningen en rijwoningen in het zuidoosten kennen een maximale goot- en bouwhoogte van, respectievelijk, 6 en 8 meter. De rijwoningen in het noordoosten krijgen een iets lagere goothoogte van maximaal 5 meter, zodat hier woningen van één laag met kap worden gerealiseerd. De rug-aan-rugwoningen hebben een brede beukmaat, zodat deze levensloopbestendig ontwikkeld kunnen worden. De appartementen zullen bereikbaar zijn met een lift, waardoor ook hier sprake is van een levensloopbestendig karakter.

De woningen staan gecentreerd rondom een groene wig die aansluit bij de verkaveling in oostwestelijke richting. Het groen heeft een natuurlijke uitstraling met enkele nieuwe bomen en bloemrijk grasland en biedt ruimte voor waterberging. Naast de groene wig vormt een informeel pleintje een centraal element in het plan. De woningen worden ontsloten vanaf 'Het Voorburg' en vervolgens op De Brei. Hierbij worden de reeds ingezette ontsluitingsstructuren benut. Het parkeren zal worden voorzien in een aantal parkeercoffers in de openbare ruimte en langs het informele pleintje. De parkeercoffers worden groen omzoomd, zodat deze uit het zicht onttrokken worden. De bestaande watergang blijft behouden en deels verbreed om voldoende water in het gebied te bergen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een zone van 50 meter ten noorden van het plangebied aangewezen als spuitvrije zone. In de toekomstige situatie zullen deze gronden een reguliere agrarische bestemming krijgen.



Stedenbouwkundig ontwerp Het Voorburg (Bron: SAB, gebaseerd op ontwerp NieuwBlauw).

Nabijgelegen ontwikkeling

Naast de beoogde ontwikkeling in het plangebied geldt dat ook het initiatief bestaat om een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren op het aangrenzende woonperceel op het adres De Brei 13. De bestaande woning zal hier worden gesloopt en worden ingewisseld voor een kleinschalig appartementengebouw met maximaal 5 woningen in de vrije huursector. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal, daar waar noodzakelijk, met de (effecten van) deze ontwikkeling rekening worden gehouden. Daarom is het stedenbouwkundig plan voor beide ontwikkelingen gezamenlijk gemaakt en houdt de spuitvrije zone in dit bestemmingsplan rekening met de ontwikkeling op het adres De Brei 13. Zo wordt voorkomen dat bij een aantal haalbaarheidsaspecten te 'eng' wordt beoordeeld. Voor een beschrijving van het exacte plan op deze locatie wordt verwezen naar het separate bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze 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

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van gronden die reeds jaren zijn aangewezen als potentiële woningbouwlocatie, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van Ommeren centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor 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.

Toetsing

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'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie

¹ SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Ommeren, Het Voorburg. Projectnummer: 190185.01. 2 november 2023.

heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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, wonen, 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

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als intrekgebied en als Nationaal landschap.

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Verder is het plangebied gelegen in het Nationaal landschap. Het gaat om het deelgebied Lienden. Dit deelgebied kenmerkt zich door karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied. Verder hebben de meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. De perceelsgrenzen hebben veelal een hoge ouderdom. De nederzettingen hebben vaak hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg. Met voorliggend plan wordt een kleinschalig plan met speels opgezette bebouwing in een groene setting gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een afwisselend woonlandschap in een dorpse context. De bestaande watergang blijft behouden en er wordt een groene wig met een informeel pleintje gerealiseerd welke dezelfde oriëntatie hebben en zich voegen in het landschap. Verder wordt de bestaande kavelstructuur van het gebied gevolgd, zodat de ontwikkeling goed in het landschap past. Dit tezamen maakt dat wordt geacht dat voldoende rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het nationaal landschap.

In meer algemene zin geldt dat in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is reeds toegelicht dat de ontwikkeling zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet. In deze toets zijn ook de afspraken uit de regionale woonagenda en woondeal meegenomen. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Verder is in artikel 2.65b van de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. In het plangebied wordt aandacht besteedt aan het realiseren van voldoende groen met zoveel mogelijk

streekeigen boom- en plantsoorten. Dit wordt onder andere gedaan door de 3-30-300 regel toe te passen. Met deze vuistregel meet je drie zaken. Eerst of je vanuit elke woning drie bomen ziet. Dan of 30% van een wijk in de schaduw van een boom valt. En daarna of er vanuit elke woning op 300 meter afstand een verkoelend parkje is. Verder is er bij de opzet van het plan reeds nadrukkelijk voor gekozen om de verharding tot een minimum te beperken. Dit resulteert in een compacte (verharde) verkeersstructuur. Rondom de woningen zijn grote groene ruimten gesitueerd welke bijdragen aan de infiltratie van regenwater. De groene ruimten zullen zo worden vormgegeven dat ze ook kunnen bijdragen aan de waterberging. Om het verhard oppervlak verder te verminderen zullen de parkeervakken worden uitgevoerd als grasbetonstenen welke een reductie van 50% hebben ten opzichte van reguliere bestrating. De centraal in het plan gelegen pleinruimte en de daargelegen parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als halfverharding. De wegen zullen hol gestraat worden zodat ook daar ruimte ontstaat voor waterberging. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Dit tezamen maakt dat het plan dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Het doel van de omgevingsvisie is om de huidige kwaliteiten binnen de gemeente Buren door te zetten, maar toch ook mee te groeien met de veranderingen in de samenleving. Het doel is om in balans te blijven, maar wel met een nieuwe balans. Om dit te kunnen bereiken zijn zes speerpunten uitgewerkt:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 5 Ruimte voor onze kernkwaliteiten en -activiteiten;
- 6 Een duurzame toekomst.

Er is een grote woningdruk en de overheid heeft de opdracht gekregen meer woningen te gaan ontwikkelen. Ook verduurzaming van woningen is een belangrijke opgave. Ommeren wordt apart behandeld in de Omgevingsvisie en voorliggend plangebied wordt genoemd als mogelijke uitbreidingslocatie. Voor Ommeren geldt dat hier hoofdzakelijk een woningaanbod bestaat dat zich richt op rustig, zelfstandig en groen wonen. Daardoor geldt minder dat wordt ingezet op een evenwichtige samenstelling van woningen.

Toetsing

Voorliggend plangebied wordt reeds jaren gezien als mogelijke uitbreidingslocatie van de kern Ommeren. Met voorliggend plan wordt hier invulling aangegeven, waarbij aandacht is voor groen en het realiseren van een passend dorps woonmilieu, waarbij betaalbaarheid en levensloopbestendigheid belangrijke pijlers van het plan zijn. Op deze manier wordt voorzien in een toekomstbestendige woonomgeving. Dit maakt dat geacht wordt dat het plan past binnen het gestelde in de Omgevingsvisie gemeente Buren.

3.3.2 Woningbouwprogramma 2020-2030 gemeente Buren

Met het Woningbouwprogramma 2020-2030 zet de gemeente Buren in op een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de leefstijlen in Buren. Dorps en landelijk wonen zal daarbij grotendeels het uitgangspunt zijn voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast wordt ingezet op een viertal strategische pijlers, namelijk:

- 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.

Vanuit de regionale afspraken geldt daarbij dat Buren tot 2030 ruimte heeft om 800 tot 1.400 woningen te realiseren. 840 woningen zijn nodig voor de autonome groei, de overige 560 woningen zijn voor mensen buiten de gemeente, zoals terugkeerders. 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.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van maximaal 40 nieuwe woningen aansluitend aan de kern van Ommeren. Het gaat om verschillende typen woningen, geschikt voor de verschillende doelgroepen en portemonnees. Hierbij is specifiek aandacht voor betaalbaarheid, omdat het merendeel van het programma in het sociale huursegment beoogd is. Dit plan past daarom zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de ambities uit het woningbouwprogramma.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is in combinatie met de ontwikkeling aan de Brei 13 gekeken naar de mogelijke milieueffecten. De ontwikkelingen worden gekwalificeerd als de uitwerking van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen 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.

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.

De twee ontwikkelingen voorzien gezamenlijk in de realisatie van maximaal 45 woningen. Het totale oppervlakte bedraagt circa 1,2 hectare. Hiermee blijven de plannen ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er

sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt 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. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Enkel voor wat betreft archeologie en natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieu-effecten. Er kan echter worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een belangrijk nadelig milieueffect. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 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

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend en actualiserend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Het onderzoek is opgedeeld in twee deellocaties, namelijk de gronden van de ontwikkeling 'Het Voorburg' en voorliggend plangebied bestaande uit de woning en de tuin. Voor voorliggende locatie geldt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met PAK en kwik. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

In een voorgaand onderzoek (2011) zijn in de laag van 0,0 - 0,2 m -mv licht verhoogde gehalten aan OCB aangetroffen. In voorliggend onderzoek zijn ter plaatse van deze verontreinigingscontour weer licht verhoogde gehalten OCD aangetroffen. Echter zijn ook buiten de verontreinigingscontour zoals vastgesteld in 2011 zijn deze licht verhoogde gehalten aangetroffen. In de laag van 0,2 - 0,4 m -mv is plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan DDE aangetroffen. Daarnaast zijn elders matig verhoogde gehalten aan DDE aangetroffen, ook buiten de verontreinigingscontour zoals vastgesteld in 2011. Verder is deze laag licht verhoogd met DDD, DDE, DDT en OCB.

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het Voorburg, Ommeren. Projectnummer: 190185.01. 2 november 2023.

³ Aeres Milieu (2023). Verkennend en actualiserend bodem- en asbestonderzoek. Het Voorburg te Ommeren. Projectnummer: AM23410. 22 november 2023.

De omvang van deze matige tot sterke verontreiniging is daarmee nog niet geheel vastgesteld. Op basis van de analyseresultaten wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de in dit onderzoek aangetoonde matige tot sterke verontreiniging met DDE. De matige PAK-verontreiniging die in 2011 werd aangetroffen, is in onderhavig onderzoek juist niet aangetoond. Er zijn slechts licht verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen.

Om uitsluitel te krijgen over de aangetroffen matige tot sterke verontreiniging wordt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform de geldende onderzoeksprotocollen uitgevoerd en zal te zijner tijd als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

Conclusie

p.m.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, 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.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 40 woningen. Conform de Wet geluidhinder worden deze als geluidsgevoelige functie wordt gezien. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de ontwikkeling. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat:

- De geluidsbelasting als gevolg van de Ooievaar, Kerkstraat, Culekampseweg, Canadalaan en Het Voorburg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.
- De geluidsbelastingen als gevolg van de N320, De Brei en de Dokter Guepinlaan bedragen respectievelijk maximaal 59, 53 en 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Maatregelenonderzoek naar deze wegen is daarom noodzakelijk.
- Uit het maatregelenonderzoek volgt dat maatregelen akoestisch niet doelmatig zijn of stuiten op civieltechnische, verkeerskundige, stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren. Enkel het verlagen van de maximum rijsnelheid naar 30 km/uur vanaf het kruispunt De Brei/Dokter Guepinlaan tot aan het kruispunt Dokter Guepinlaan/Het Voorburg neemt de overschrijding vanwege de Dokter Guepinlaan weg, maar niet voor wat betreft de andere wegen.

⁴ SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ommeren, Het Voorburg. projectnummer: 190185.01. 11 augustus 2023.

- Voor de overschrijdingen zullen maatregelen bij de ontvanger getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek aangetoond worden dat de binnenwaarde kan worden gewaarborgd. Voor de N320, De Brei en de Dokter Guepinlaan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

Conclusie

p.m. hogere waarden

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 EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit 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. 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 aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project '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

Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2.5}) bestudeerd. De navolgende tabel brengt de achtergrondconcentraties in de huidige situatie in beeld. Daarnaast is inzicht gegeven in de wettelijke grenswaarden voor de betreffende stoffen vanuit de 'Wet Luchtkwaliteit' (Titel 5.2 Wet milieubeheer); dit bedragen de jaargemiddelde immissieconcentraties. Zoals te zien is zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijnstof in de huidige situatie beneden de gestelde grenswaarden.

Kenmerk	Achtergrondconcentratie (2020, huidig)	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	14-16 µg/m ³	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	15-16 µg/m ³	40 µg/m ³
zeer fijnstof (PM _{2.5})	8-9 µg/m ³	25 µg/m ³

Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (Bron: Atlas Leefomgeving, cijfers 2012 RIVM).

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 40 woningen. Dit is een dusdanig beperkte ontwikkeling waardoor het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit 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

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De locatie van het plangebied kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden beschreven als 'rustige woonwijk'. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Navolgende tabel geeft de dichtstbijzijnde functies weer.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fruitteler	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	± 65 m
Bedrijf t/m milieucategorie 2	Bedrijf t/m milieucategorie 2	30	30	30	30	± 125 m
Buurtvereniging	Buurt- en clubhuizen	10	10	10	10	± 110 m

Hieruit volgt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden van de VNG-publicatie waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhevig plan.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven

van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen opgericht. Om aan te kunnen tonen of voor de te realiseren geurgevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden is een agrarisch geuronderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat voorliggende ontwikkeling geen inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van de nabijgelegen veehouderij aan De Ooievaar 2. De vaste afstand rijkt niet tot het plangebied en voor wat betreft de geurbelasting pleegt het beoogde plan geen inbreuk op de rechten van de veehouderij, doordat het adres Het Voorburg 1 maatgevend is voor de beperking van de milieurechten van de veehouderij. Overige veehouderijen worden eveneens niet belemmerd aangezien deze op geruime afstand van het plangebied liggen.

De voorgrondbelasting ten gevolge van de vergunde situatie veehouderij aan de Ooievaar 2 bedraagt ten hoogste 3,7 ouE/m³. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting te kwalificeren als 'matig'. De achtergrondconcentratie op de randen van het plangebied ligt tussen de 2,0 en 5,8 ouE/m³. Volgens de handreiking Wgv is de achtergrondbelasting als 'goed' tot 'redelijk goed' te kwalificeren in het plangebied.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

4.7 Spuitzones

Algemeen

Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met spuitzones als gevolg van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt e.d.). Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zone is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor gevoelige functies en om de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet te beperken. De omvang van deze spuitzones is niet wettelijk verankerd, maar uit jurisprudentie is een vuistregel gegroeid, dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de agrarische gronden met open teelten en de gevoelige functie. Van de afstand van 50 meter kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

⁵ SAB (2023). Onderzoek agrarisch geur. Ommeren, Het Voorburg. Projectnummer 190185.01. 26 oktober 2023.

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee fruitboomgaarden aanwezig binnen een afstand van 50 meter. Voor de boomgaard ten zuiden van het plangebied geldt dat in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd dat binnen 50 meter van de boomgaard geen woningen en tuinen zijn toegestaan. Hiermee wordt de richtafstand gerespecteerd, waardoor geen belemmeringen vanwege de spuitzonering verwacht hoeven te worden. Aan de noordzijde van het plangebied wordt tot op een afstand van 50 meter van de woonbestemmingen in dit plan (en de beoogde ontwikkeling aan De Brei 13) een spuitvrije zone opgenomen. Op deze manier wordt ook wat betreft deze boomgaard voorzien in de gewenste afstand en hoeven geen belemmeringen te worden verwacht.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

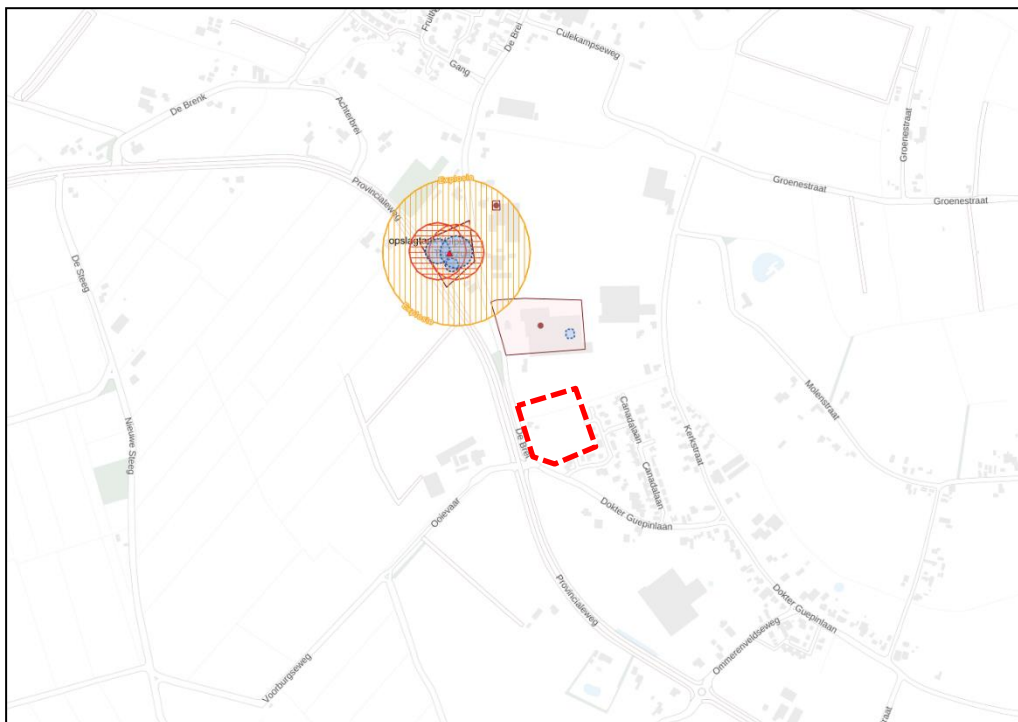
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Dit plan voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied twee stationaire risicobronnen aanwezig zijn, namelijk de fruithandelaar aan De Brei 9 en een LPG-tankstation aan De Brei 12. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen. Daarom is nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet benodigd.



Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Atlasleefomgeving.nl).

Conclusie

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

4.9 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

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 CO₂arm 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 stress testen 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 Rijn-Maasmonding, 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).

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Gemeentelijk beleid – Beheerplan riool 2020 t/m 2025

De gemeente Buren heeft het beheerplan riool opgesteld. Het beheerplan gaat over het beheer van de riolering. De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten, te weten afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeentelijke zorgplichten hebben inhoudelijk een sterke samenhang met de zorgplichten voor het zuiveren van afvalwater en die voor het regionaal watersysteem van de waterbeheerder.

Afvalwater

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk (bijvoorbeeld een RWZI) en doet dit binnen de bebouwde kom door de aanleg en beheer van vuilwaterriolen (of gelijkwaardige voorzieningen) (artikel 2.16, lid 1a-3 Ow). Ook buiten de bebouwde kom (het buitengebied) geldt in beginsel de gemeentelijke zorgplicht.

Hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Als de gemeente hemelwater inzamelt, is ze ook verantwoordelijk voor de verdere omgang, inclusief de lozing op oppervlaktewater of in de bodem (artikel 2.16, lid 1a-1 Ow). In (van oudsher) bestaande situaties voldoet de gemeente Buren aan de hemelwaterzorgplicht door hemelwater af te voeren via het gemengde rioolstelsel. Deze situatie is historisch gegroeid.

Nationaal beleid wijzigde deze koers.

Het omgaan met hemelwater is gebaseerd op de trits hergebruik – vasthouden – bergen (in oppervlaktewater) – afvoeren. Het streven is om zoveel mogelijk alléén vervuild water af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Dat betekent dat ook zoveel mogelijk alléén schoon water afgevoerd wordt naar oppervlaktewater. Het aansluiten op een gemeentelijke voorziening voor afvoer van hemelwater gebeurt in overeenstemming met de uitgangspunten van de aanwezige voorziening. Bij vervanging of in geval van nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente de volgende voorkeursvolgorde aan:

- Duurzaam gescheiden stelsel: Hemelwater wordt na de nodige filtering, bij voorkeur door een wadi, in de bodem of op het oppervlaktewater geloosd.
- Verbeterd gescheiden stelsel: Hemelwater wordt in een apart leidingstelsel opgevangen en beperkt afgevoerd naar de waterzuivering.
- Gemengd stelsel: Zowel het afvalwater als het regenwater worden door middel van één stelsel afgevoerd naar de waterzuivering.

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. De houder van het hemelwater heeft de verantwoordelijkheid het hemelwater terug te brengen in het milieu en moet ervoor zorgen dat het hemelwater niet onnodig vervuild raakt. Het hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd naar bodem of watergang.

Een hemelwaterriool, mits aanwezig, kan een volgende optie zijn. Lozing op een vuilwaterriool is alleen toegestaan als bovenstaande alternatieven niet mogelijk zijn. De gemeentelijke hemelwaterzorgplicht treedt pas in werking als de houder van het verzamelde hemelwater zich er aantoonbaar niet op een andere wijze van kan ontdoen.

Grondwater

De gemeente is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen in de openbare ruimte om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstanden voor de aan die grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen (artikel 2.16, lid 1a-2 Ow). Althans, voor zover de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoren. Als de gemeente inzamelt, is ze ook verantwoordelijk

voor de verdere omgang met het grondwater. De gemeente is geen beheerder maar regisseur van het grondwater. Het waterschap beheert het oppervlaktewater.

Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor de bouwwerken en gebruik van het erf. De (fluctuerende) grondwaterstand bepaald mede de hoogte van het vloerpeil en de wijze van bouwen. Het is niet toegestaan de grondwaterstand structureel te verlagen.

Toetsing

Voor voorliggend plan is een watertoets⁶ uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste aspecten doorlopen.

Verharding en waterberging

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te laten verslechteren dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van 5.326 m² verhard oppervlak 248 m³ berging gerealiseerd dient te worden bij een T=10+10% regenbui en 356 m² berging bij een 100+10% regenbui. Voor voorliggend plangebied is middels een wadi, waterbergende fundering en de uitbreiding van bestaand oppervlaktewater voldoende waterbergingscapaciteit gereserveerd om de toename aan verhard oppervlak te kunnen compenseren.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt, geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst tevens uit dat in het plangebied een A-watgang is gelegen welke in het beheer is van het Waterschap. Deze blijft in de toekomstige situatie behouden. Met de gekozen groenbestemming is rekening gehouden met de bijbehorende onderhoudsstrook voor deze watgang.

Afvalwater

Het is aanbevolen om vuilwater onder vrijval aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Het water- en rioleringssysteem zal in een nader uit te werken ontwerp gedetailleerd worden.

Waterwingebied/grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied is gelegen in een intrekgebied. Gelet op de beoogde activiteiten wordt aangenomen dat er geen activiteiten een plek zullen krijgen die van negatieve invloed zullen zijn op de kwaliteit van het grondwater. Dit is in paragraaf 3.2.1 reeds verder beoordeeld.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit bestemmingsplan heeft tevens geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

⁶ BOOT (2023). Watertoets Het Voorburg. Projectnummer: P23-0414. 20 oktober 2023.

Conclusie

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

4.10 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

SAB heeft met een quick scan natuur⁷ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de beoogde ontwikkeling, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in de buurt ligt van het plangebied, namelijk op circa 3 kilometer. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁸ uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling in combinatie met de ontwikkeling aan de Brei 13 op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Omdat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

⁷ SAB (2023). Quick scan natuur Ommeren, Het Voorburg. Projectnummer: 190185.01. 24 oktober 2023.

⁸ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Ommeren, Het Voorburg. Projectnummer: 190185.01. 1 december 2023.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen en/of essentieel leefgebied aanwezig van steenuil, kerkuil, buizerd, roek, havik, sperwer, boomvalk en ransuil. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Verder zijn mogelijk beschermde elementen, zoals verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn en wezel aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten wordt nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Dit onderzoek wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform de geldende onderzoeksprotocollen uitgevoerd en zal te zijner tijd als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

Wat betreft vleermuizen geldt dat met het treffen van maatregelen gedurende de realisatie van het plan(licht)verstoring kan worden voorkomen dat er significant negatieve effecten optreden op potentiële verblijfplaatsen in bomen op het woonperceel aan de Brei en mogelijke essentiële vliegroute. Daarmee is vleermuisonderzoek niet noodzakelijk.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt, omdat zanderig terrein ontbreekt. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Houtopstanden

Met voorliggend plan wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

p.m.

4.11 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.

Toetsing

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'. In het verleden is het uit te werken woongebied onderzocht middels een archeologisch bureau- en booronderzoek⁹. Hieruit volgt dat het plangebied op de IKAW-kaart in een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden, gebaseerd op de ligging op de flanken van de stroomrug 'de Lienden'. In twee boringen in het oosten van het plangebied zijn houtskool en huttenleem aangetroffen. Aangezien op deze plaats sporen van de randzone van de middeleeuwse dorpskern van Ommeren verwacht worden, is een nader extensief archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. In de houtskoolhoudende boringen zijn geen andere archeologische indicatoren aangetroffen, echter wel recent puin en stroomdraad. Hierdoor is het vrijwel uitgesloten dat het houtskool in een archeologische context moet worden geplaatst.

De uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn verouderd en er is inmiddels nieuwe data en kaartmateriaal beschikbaar. Daarom is besloten nieuw archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform de geldende onderzoeksprotocollen uitgevoerd en zal te zijner tijd als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek alvorens met de bouw mag worden gestart wordt middels het overnemen van de huidige archeologische dubbelbestemming die voor de gronden geldt juridisch-planologisch gewaarborgd. Op deze manier zijn de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.

Conclusie

Met inachtneming van de archeologische dubbelbestemming vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 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 ruimtelijke ontwikkelingen.

⁹ Vestigia (2004). Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. 't Voorburg te Ommeren. Rapportnummer: V160a. 27 september 2004.

¹⁰ ARC-Rapporten (2005). Extensief archeologisch booronderzoek. 't Voorburg in Ommeren. Rapportnummer 2005-105. 31 oktober 2005.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Onderhavige ontwikkeling sluit qua aard en omvang aan bij de omgeving. Ook blijven aanwezige structuren gehandhaafd, waardoor er geen sprake zal zijn van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

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

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

De gemeente Buren wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk' gebied. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Appartementen (huur, sociaal)	19	4,1	woning	77,9
Rij/rugwoning (huur, sociaal)	21	5,6	woning	117,6
<i>totaal afgerond</i>	<i>40</i>			<i>195,5</i>

In de toekomstige situatie zullen circa 196 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Deze toename is relatief beperkt. Daarom wordt verwacht dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden afgewikkeld op De Voorburg en vervolgens op De Brei.

Parkeren

De gemeente Buren hanteert voor de sociale huurwoningen in dit plan een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Navolgend is de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling weergegeven.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	Parkeerbehoefte gemiddeld
Appartementen (huur, sociaal)	19	1,2	woning	22,8
Huis (huur, sociaal)	21	1,2	woning	25,2
<i>totaal afgerond</i>	<i>40</i>			<i>48</i>

¹¹ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor het realiseren van 48 parkeerplaatsen die volledig binnen het plangebied worden gerealiseerd. Hiervoor is een aantal parkeer-koffers in het plan opgenomen en is er ruimte om informeel op het pleintje te parkeren.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt de parkeernorm van 1,2 juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhevig plan.

4.14 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

- 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 Dit 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 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kernen Buren' en het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gemeente Buren 2023'. Het plangebied bevat de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water', 'Wonen - Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'.

Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

De gronden in het plangebied die onderdeel uitmaken van de spuitvrije zone zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Hier is grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, extensief dagrecreatief medegebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden mogelijk. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt ter plaatse niet toegestaan.

Groen

De groene randen van het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, sport- en speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en geluidwerende voorzieningen. Er zijn enkel onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeersstructuur en de parkeervoorzieningen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hier zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en watervoorzieningen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Water

De bestaande watergangen zijn als zodanig bestemd. Hier zijn voornamelijk waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, net zoals bijvoorbeeld bruggen en aanlegsteigers. Er mogen enkel, onder voorwaarden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Wonen - Woongebied

Het beoogde woongebied aan Het Voorburg is in lijn met de reeds aanwezige uitweringsplicht bestemd als 'Wonen - Woongebied'. Hier zijn maximaal 40 woningen toegestaan, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep en bedrijf. Het gaat om sociale huurwoningen. De woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding. Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1

In het plangebied is sprake van mogelijke archeologische waarden. Om die reden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd en is geregeld dat bij bepaalde bodemingrepen (groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm-mv) archeologisch onderzoek moet worden verricht.

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.

Parkeren

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

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 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het wijzigingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. 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.