

Toelichting

Bestemmingsplan Ravenswaaij, Donkerstraat 13a

NL.IMRO.0214.RAVDonkerstraat13a-BON1

Toelichting Concept

Bestemmingsplan Ravenswaaij, Donkerstraat 13a

NL.IMRO.0214.RAVDonkerstraat13a-BON1

Gemeente:	Buren
Status:	ontwerp
Datum:	24 november 2023
Opgesteld door:	SPA WNP ingenieurs
Projectnr.:	2300090



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Omschrijving plan	4
1.4 Vigerende planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
3.1 Bedrijven en milieuzonering	12
3.2 Geluid	14
3.3 Bodem	14
3.4 Externe veiligheid	15
3.5 Geur Wet geurhinder en veehouderij	16
3.6 Verkeer en parkeren	17
3.7 Luchtkwaliteit	18
3.8 Ecologie	18
3.9 Archeologie – en cultuurhistorie	19
3.10 Water	20
3.11 M.e.r.	21
4. UITVOERBAARHEID	26
4.1 Economische uitvoerbaarheid	26
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Begrenzing plangebied	27
5.3 Opzet van de regels	27
5.4 Verantwoording van de regels	28

BIJLAGEN

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Bodemonderzoeken
- 3 Onderzoek stikstofdepositie
- 4 Resultaat digitale watertoets



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

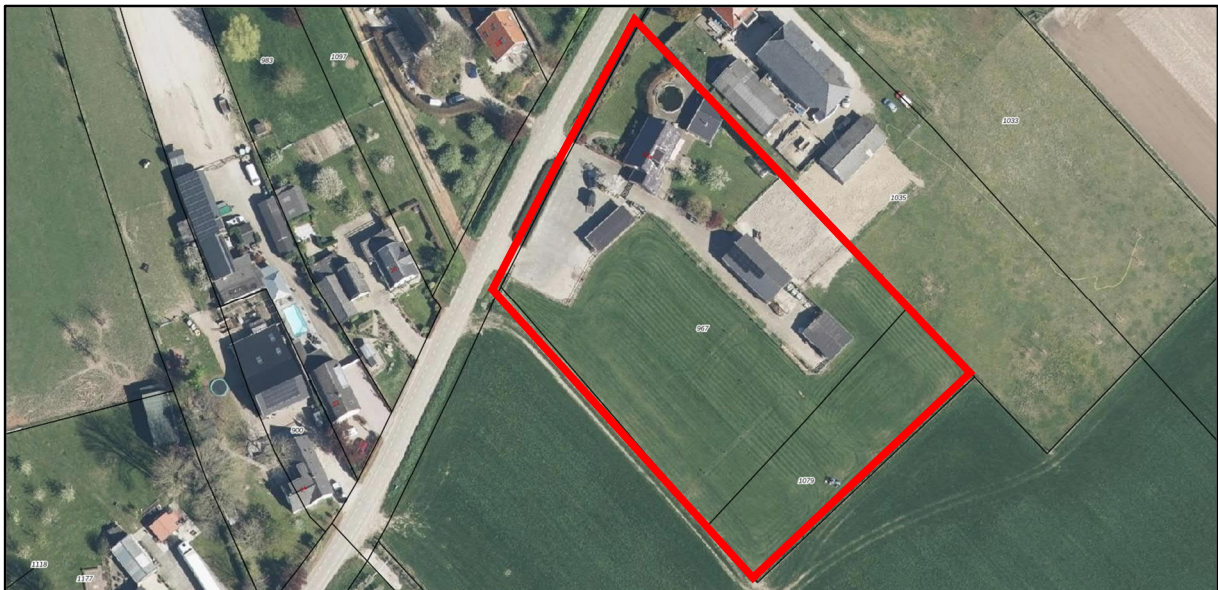
Initiatiefnemers van de voorliggende bestemmingsplan herziening zijn de bewoners van het betreffende adres. In de bestaande situatie wonen zij al op dit adres. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuw- of verbouw van de bestaande gebouwen, enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar wonen en een uitbreiding van hun weiland op de plaats van de huidige parkeerplaats.

Voor het plangebied geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Buren dat is vastgesteld op 29 september 2009. Volgens het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijfswoning behorend bij een autohandel toegestaan. Aangezien initiatiefnemers geen autohandel bedrijven past hun huidige gebruik als woning niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Donkerstraat 13a, de verbindingsweg tussen Ravenswaaij ten noordoosten en Zoelmond te zuidwesten. De begrenzing van het plangebied bestaat uit omliggende agrarische percelen, de Donkerstraat en het bedrijf aan de Donkerstraat 13. Het gebied is kadastraal bekend als Ravenswaaij, Gemeente Buren, sectie M, nummers 967 en 1079. Op afbeelding 1 staat het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1: Plangebied rood omlijnd





1.3 Omschrijving plan

Het beoogde plan bestaat uit de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar woning. Het plan voorziet niet in de bouw/verbouw van bebouwing. Het zuidelijke deel van de parkeerplaats zal, inclusief de zuidelijke oprit, verwijderd worden. Hier wordt het weiland dat er aan grenst uitgebreid. Afbeelding 2 geeft een uitvergroting van de parkeerplaats en inrit die verwijderd worden. Afbeelding 3 geeft een indicatie van de beoogde toekomstige situatie.

Afbeelding 2: Parkeerplaats en inrit die verwijderd worden



Afbeelding 3: Beoogde situatie



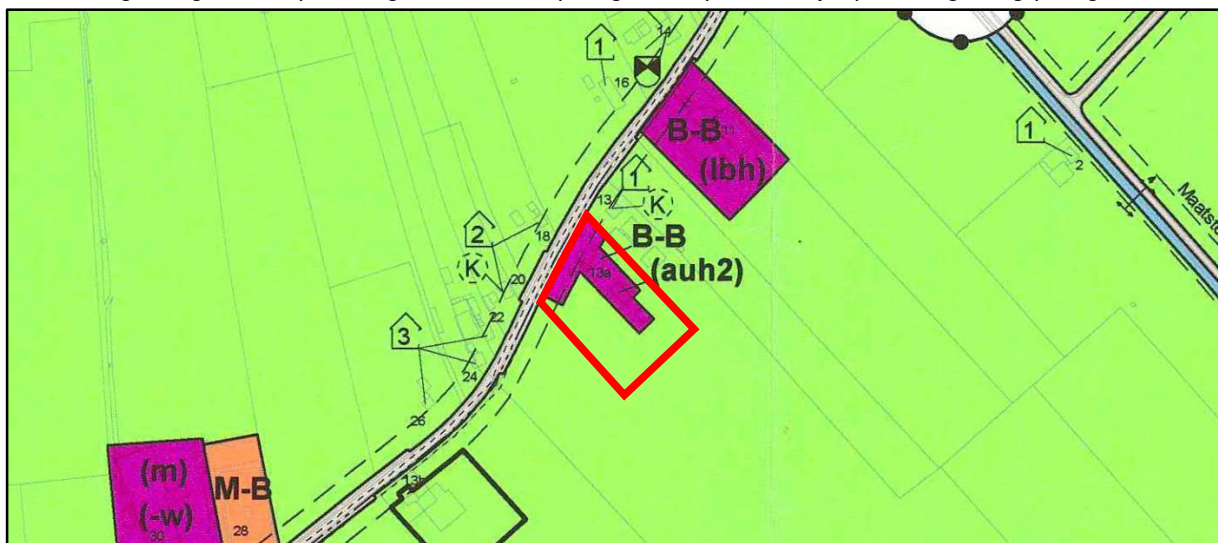


1.4 Vigerende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' is vastgesteld op 29 september 2009. Op de afbeelding hierna is een uitsnede van de verbeelding te zien. In de onderstaande opsomming zijn de huidige bestemming en de functieaanduidingen ter plaatse van het plangebied weergegeven:

- enkelbestemming: 'Agrarisch – Oeverwalgebied'
- enkelbestemming: 'Bedrijf – Beperkt'
 - o bestemmingsfunctie 'autohandel max 200 m²'
- aanduiding: 'uitstralingszone verkeer'
- aanduiding: 'leiding – riool'

Afbeelding 4: Vigerende planologische situatie plangebied (rood omlijnd) en omgeving plangebied



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en van de gemeente Buren samengevat. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangetoond in hoofdstuk 4. Afgesloten wordt met de juridische opzet in hoofdstuk 5.



2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

De nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen, die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen ook het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet, waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen, dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van deze onderbouwing is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”



Toetsing plan

Conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voorliggend plan bestaat uit een enkele woning, het voorgenomen plan wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie rijksbeleid

Het plan heeft geen relatie met de in de NOVI opgenomen rijksbelangen. Met het plan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- circulaire economie: sluiten van kringlopen
- biodiversiteit: werken met de natuur
- vestigingsklimaat: Een krachtige duurzame topregio!
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

Toetsing plan

Door de bestaande verharding te vervangen met weiland wordt voorzien in de ambitie van de provincie om klimaat adaptief te ontwikkelen. Hemelwater kan hierdoor sneller infiltreren in de bodem.

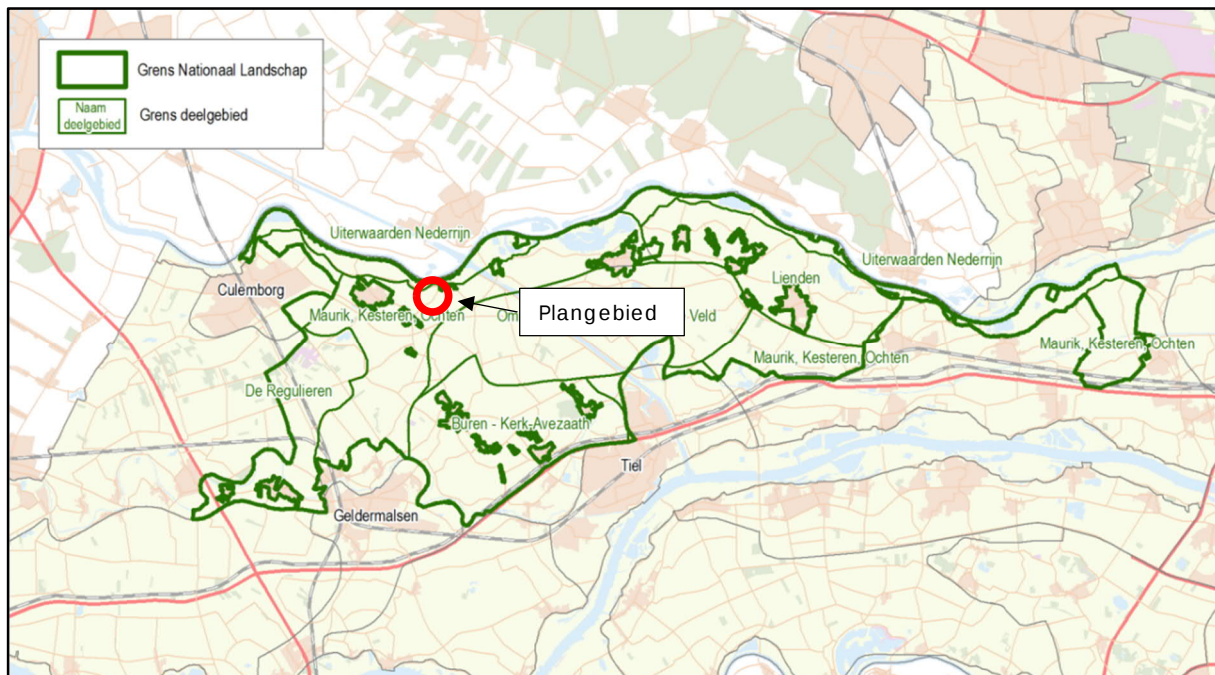
De beoogde ontwikkeling sluit verder niet aan op ambities van de provincie zoals deze in de omgevingsvisie zijn benoemd, echter botst het er ook niet mee. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt dit als voldoende raakvlak met de provinciale omgevingsvisie geacht.



Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld (Omgevingsverordening Gelderland januari 2023), waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Het plangebied ligt binnen het nationaal landschap Rivierengebied in het deelgebied 'Maurik, Kesteren, Ochten' (afbeelding 5).

Afbeelding 5: Deelgebieden in het Nationaal Landschap Rivierengebied (bron: Bijlage 5 van de Omgevingsverordening Gelderland)



Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de volgende aanduidingen van toepassing binnen het plangebied:

- artikel 2.17 eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf
- artikel 2.56 ontwikkeling in Nationaal landschap
- artikel 3.32 grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning (sub j tot en met m)

Toetsing plan

Artikel 2.17 heeft geen connectie met het beoogde plan. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

Hiernaast is artikel 2.56 van toepassing. De afbeelding geeft de bijbehorende themakaart weer. Te zien is dat het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten. Dit houdt in dat in het kader van de geldende afwegingsformule 'Ja-mits', de kernkwaliteiten behouden moeten blijven of versterkt worden. Bij de ontwikkeling van het beoogde plan wordt de bestaande bebouwing en landschappelijke structuur behouden, het plan heeft daarom geen invloed op het Nationaal landschap.



De landschappelijke waarden worden in stand gehouden. Het valt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelzone (GO) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Artikel 3.32 heeft betrekking tot de bescherming van het grondwater. De beoogde activiteiten geven geen risico het grondwater aan te tasten op grond van de verboden uit dit artikel.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan

Het Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapsonwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten, alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones, zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

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

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



Afbeelding 6: Ligging van de vier varianten van het rivierenlandschap



Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied binnen de vier verschillende landschappen geconcretiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van het Rijswijk's weidse rivierenlandschap, deelgebied 'De oeverwal met de dorpen: aandacht voor hun landschappelijke ruggengraat en randen'. Voor dit deelgebied worden de cultuurhistorische elementen gestimuleerd. Landschapselementen die hier bij horen zijn de dorpsgaard en paden in de vorm van kraagpaden, boerenlandpaden en dorpszoomgaarden.

Toetsing plan

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing behouden. Er worden geen waardevolle landschapskenmerken aangetast. Het bestaande weiland wordt uitgebreid ten kostte van een parkeerplaats. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de omgeving, het Rijswijks rivierenlandschap, aan de zuidzijde wordt de bestaande inrit opgeheven en met gebiedseigen beplanting versterkt. Ten behoeve van het plan is een onderzoek naar de landschappelijke inpassing (LIP) uitgevoerd. Met dit onderzoek is de bescherming van de landschappelijke waarden bij planrealisatie geborgd. De volledige rapportage van de LIP is in de bijlage van deze toelichting opgenomen (bijlage 1).

Omgevingsvisie gemeente Buren

Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties heeft de gemeente Buren gewerkt aan de gemeentelijke omgevingsvisie, deze is op 14 juni 2022 vastgesteld. De omgevingsvisie bevat thema's die iedereen in de gemeente aangaat, zoals wonen, bedrijvigheid, natuur, landschap, water, energieproductie en milieu.

De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Het behandelt diverse maatschappelijke vraagstukken en schetst de koers voor de toekomst. Om in de toekomst nog steeds een prettige leefomgeving te behouden in het typerende rivierenlandschap zijn de volgende zes speerpunten uitgewerkt.

Evenwichtige groei van de kernen

Voor de komende jaren ligt een grote woningbouwopgave op de loer. Tegelijk is er een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer vergrijzing. Dit vraagt om het verzorgen van een aanbod van woningen waarbij een goede mix van de doelgroepen plaatsvindt. Hierdoor zorgen inwoners samen voor zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid. Ook dient de gemeente geleidelijk te groeien waarbij behoud van kenmerkende ruimtelijke structuren, met betrekking op identiteit van de gemeente en historie, centraal staat. Binnen dit thema zijn ook ruimte voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief van belang.



Gezonde en veilige leefomgeving

De gemeente zet in op een gezonde leefomgeving om gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat.

Sterke voorzieningen

Voor sterke voorzieningen wordt ingezet op een goed aanbod voor de lange termijn. Ook wordt hier ingespeeld op de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving. Het zorgen voor een minimaal aanbod per kern komt de sociale cohesie ten goede en verbindt inwoners met elkaar. Er wordt door de gemeente toegewerkt naar een netwerk van dorpen, die elkaar aanvullen met de sterkste voorziening op de beste plek en een optimaal aanbod voor de gemeente als geheel.

Werken aan kwaliteit

De gemeente kiest voor het bewaren van het typische rivierenlandschap. Er wordt hiervoor ingezet op het verfraaien van het landschap, het verbinden van natuurgebieden, vasthouden van water en beschermen van het erfgoed. Met het werken aan kwaliteit wordt er bijgedragen aan een duurzame toekomst en een aantrekkelijk buitengebied.

Naar een multifunctioneel platteland

De diversiteit aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende) biodiversiteit en klimaatverandering vragen om een integrale benadering. Zo zijn er nieuwe ruimtevragen en komen locaties vrij die nuttig ingevuld kunnen worden. Er is een buitengebied nodig waar functies rekening met elkaar houden of elkaar versterken. Natuur, wonen, water en energie kunnen gecombineerd worden om een multifunctioneel buitengebied te creëren. Het doel is om het landschap, de soortenrijkdom en klimaatadaptatie als uitgangspunt te nemen voor de activiteiten in de gemeente.

Een duurzame toekomst

Met een mix aan middelen zet de gemeente in op een duurzame toekomst om de ambities uit de regionale energie strategie te kunnen halen en tegelijk het landschap te kunnen beschermen tegen grote veranderingen. Naast energie zet de gemeente met betrekking tot duurzaamheid in op de gebieden van afval en circulariteit en vervoer.

Toetsing plan

Het plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijf naar een woning. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast, omdat er geen significante veranderingen aan de structuur worden aangebracht. Een toelichting op de exacte veranderingen staat in het LIP (bijlage 1). Het initiatief heeft geen knelpunten binnen de omgevingsvisie en er vinden geen belemmeringen plaats aan de hand van de realisatie van het initiatief.

Conclusie gemeentelijk beleid

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



3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Deze paragraaf gaat uit van de systematiek uit de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009. De handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.

Onderzoek

De in de VNG-handreiking “bedrijven en milieuzonering” vermelde richtafstanden zijn op basis van de volgende uitgangspunten bepaald:

- Het betreft “gemiddeld” moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden worden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de milieubelastende bestemmingen tot de gevels van de milieugevoelige bestemmingen.

De milieuzoneringsmethode kan niet worden toegepast voor geurhinder vanuit veehouderij-bedrijven. Dit dient in het kader van de wet geurhinder en veehouderij te worden bepaald.

Voor het beoordelen van de milieuhinder gaan wij ervan uit dat er sprake is van een zogenaamd “rustig buitengebied”. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.



Tabel 1: Richtafstanden VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Inwaartse zonering

Het beoogde plan omvat de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit geldt als een milieugevoelige functie. Met een inwaartse zonering zijn de milieubelastende functies in de relevante omgeving geïnterpreteerd.

Donkerstraat 11

Aan de Donkerstraat 11 is het bedrijf Gijs Mastenbroek Afrasteringen gevestigd. Het perceel is op grond van het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarisch loonwerkbedrijf en hekkenfabricage. Deze functie staat in de VNG lijst als 'Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw' – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m² (SBI-2008 code 016). Voor deze functie gelden de onderstaande richtafstanden in een gemengd gebied:

- geur: 3
- stof: 10
- geluid: 50
- gevaar: 10

De gevel van de woning ligt op circa 90 meter afstand van het bedrijf aan de Donkerstraat 11.

Donkerstraat 13b

Aan de Donkerstraat 13b is een fruitteler gevestigd. Het perceel heeft dezelfde bestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan als het omliggende gebied, namelijk agrarisch oeverwalgebied zonder specifieke aanduiding. Deze functie staat in de VNG lijst als 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-2008 code 011, 012, 013). Voor deze functie gelden de onderstaande richtafstanden in een gemengd gebied:

- geur: 10
- stof: 10
- geluid: 30
- gevaar: 10

De gevel van de woning ligt op circa 200 meter afstand van het bedrijfsgebouw en 110 meter van de fruitbomen van het bedrijf aan de Donkerstraat 13b.



Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied komen diverse veehouderijen voor, inclusief de paardenstal waar de initiatiefnemers zelf voor het hobbymatig paarden houden. De milieuhinder afkomstig van intensieve veehouderijen maakt geen onderdeel uit van de milieuzonering. Voor intensieve veehouderij gelden normen op basis van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv), dit wordt in paragraaf 3.5 verder toegelicht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid, veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen, geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Het plan voorziet in een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar woning. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming gerealiseerd, want de Wet geluidhinder maakt kent slechts woningen en maakt geen onderscheid in soorten woningen zoals bedrijfswoningen en reguliere woningen. De Wet geluidhinder is in deze situatie niet van toepassing, en dus geen belemmering voor de functiewijziging.

Conclusie

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

3.3 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.



Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Op basis van het historisch vooronderzoek is een verkennend bodem- en asbestonderzoek geadviseerd. Uit dit verkennend onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein goed te keuren voor bestemmingsplanwijziging. Eveneens is een ander asbestonderzoek niet noodzakelijk aangezien het gewogen gehalte aan asbest klein is dan de helft van de interventiewaard (100 mg/kg). Het voorgenomen bodemonderzoek ligt ten tijde van de terinzage van dit bestemmingsplan ter advies voor bij de Omgevingsdienst. Indien dat nodig is, wordt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

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

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.³

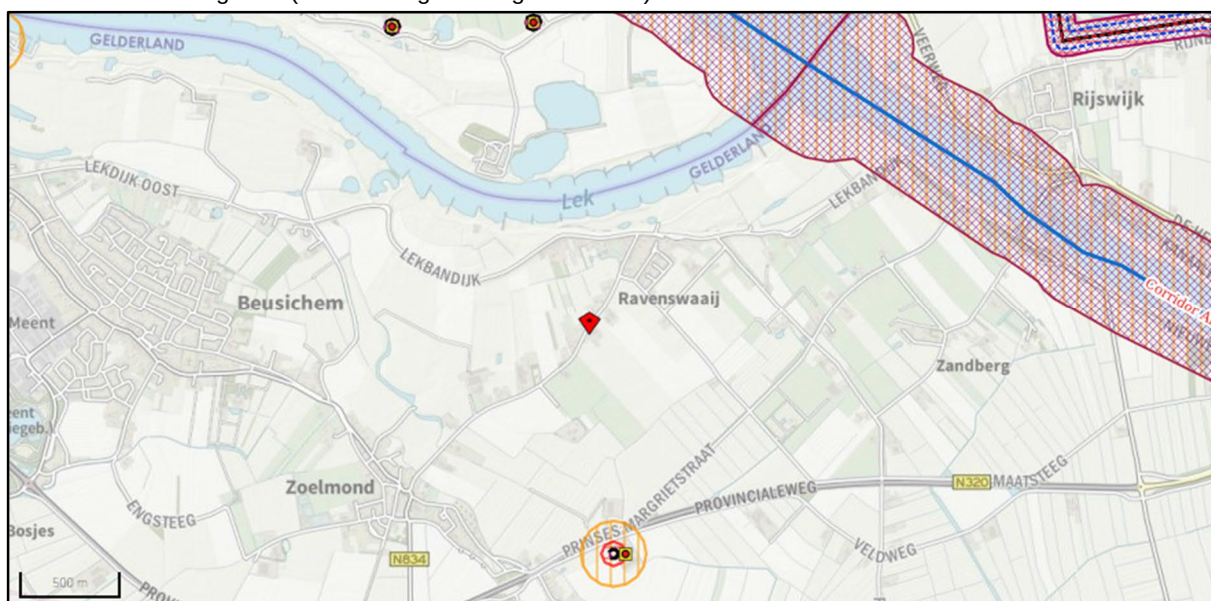
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn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



Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. Hieruit blijkt dat er zich op basis van het Bevi, Bevb en Bevt geen risicobronnen bevinden in de relevante omgeving van het plangebied. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De onderstaande afbeelding geeft een weergave van de ligging van het plangebied in relatie tot risicobronnen.

Afbeelding 7: Locatie van het plangebied (ter plaatse van de rode marker) in het kader van externe veiligheid (bron: EV signaleringskaart IPO)



Conclusie

In de relevante omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functieverandering.

3.5 Geur Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die tussen veebedrijven en geurgevoelige functies en objecten moeten worden aangehouden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren, dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieu hygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Onderzoek

Bij het realiseren van een woning is er sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object. Ditzelfde geldt bij de herbestemming naar een woonbestemming. Omdat er in de relevante omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn, welke op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geurhinder veroorzaken, is er ook in de toekomstige situatie sprake van een acceptabel verblijfsklimaat.



Op het eigen terrein houdt de initiatiefnemer hobbymatig paarden. De stal hier van staat op een afstand van 50 meter vanaf de nabijst gelegen woning van derden in de omgeving. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden paarden als afstandsdieren, dit houdt in dat er een minimumafstand wordt gehanteerd van 100 meter in de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom tussen het verblijf van de dieren en geurgevoelige objecten. Omdat de locatie in het buitengebied ligt voldoet deze afstand.

Conclusie

Het aspect geur op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige en beoogde situatie via de Donkerstraat ontsloten. In de bestaande situatie zijn er twee inritten, de zuidelijke inrit komt te vervallen. Voor de aard en omvang van het gebruik van het plangebied is een enkele inrit voldoende voor een goede verkeersontsluiting. Op basis van de CROW publicatie 381 geldt voor een vrijstaand woonhuis in niet-stedelijk buitengebied een kengetal van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Terwijl een autohandel 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag genereert. Aangezien het CROW geen kengetallen bevat voor autobedrijven, is het kengetal gebruikt van de categorie “bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)” dat qua verkeersaantrekkende werking als vergelijkbaar kan worden beschouwd. Met een oppervlakte van circa 210 m² had het autobedrijf, op basis van de CROW publicatie 381, een verkeersgeneratie van 22,9 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een afname van 14,3 verkeersbewegingen per dag. Vanwege de goede ontsluiting en ligging van het plangebied zal de gewijzigde situatie niet leiden tot verkeersbelemmeringen.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt op basis van de CROW publicatie 381 een kengetal voor vrijstaande woonhuizen in niet-stedelijk buitengebied van maximaal 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is ruim voldoende mogelijkheid voor het parkeren, ook bij planrealisatie waarbij een deel van de parkeerplaats wordt verwijderd. Op het deel van de parkeerplaats dat blijft gehandhaafd, staat een carport met 5 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim aan de CROW norm voldaan.

Conclusie

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



3.7 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekenende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Het plan bestaat uit de functieverandering voor een enkele woning. Hiermee valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Daarnaast zullen de woningen elektrisch verwarmd worden en wordt er elektrisch gekookt. Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de functieverandering van het gebouw. Het valt redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Omgevingsvisie en -verordening Provincie Gelderland, omdat er aan het voor dieren toegankelijke deel van het plangebied niks verandert.

Natura 2000

Ter plaatse van natuurgebieden in de omgeving is de stikstofdepositie, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, berekend met behulp van de AERIUS calculator. Hieruit volgt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositieberekening is bijgesloten in de bijlage (3) van deze toelichting.



Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Archeologie – en cultuurhistorie

Algemeen

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was, dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

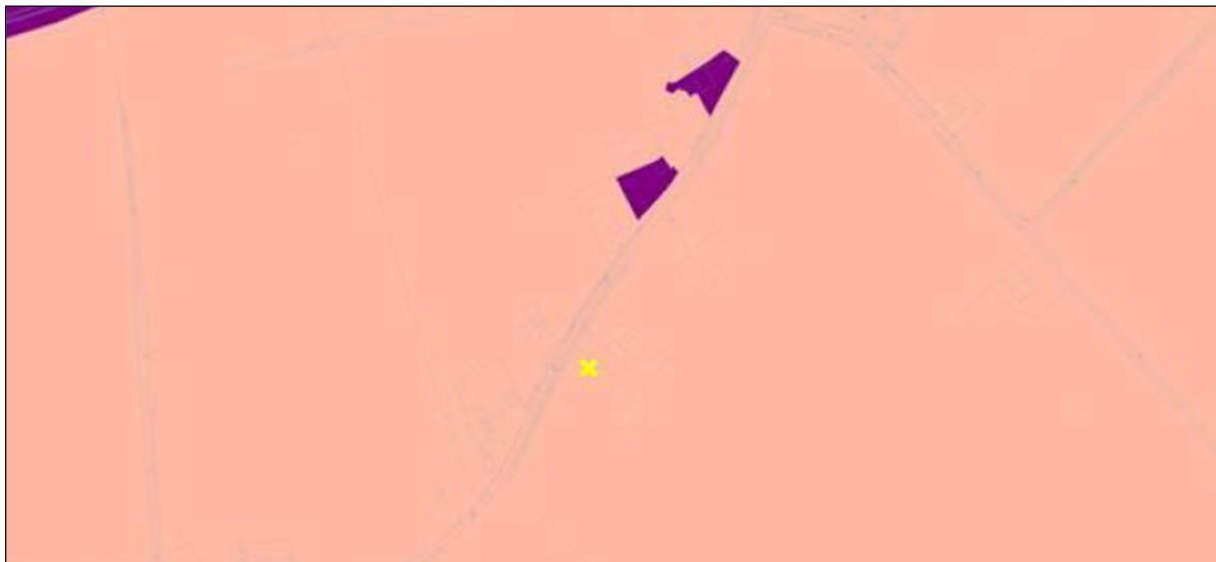
In 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hierop is onder meer de Monumentenwet 1988 aangepast. Inmiddels is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle onderdelen van de Wamz zowel voor de monumentenzorg als voor de omgang met erfgoed in de ruimtelijke ordening overgenomen.

Onderzoek

Archeologie

De afbeelding hierna betreft beleidskaart vanuit het archeologiebeleid. Het plangebied ligt in een zone Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (roze gebied onderstaande afbeelding). Essentie is dat ingrepen die dieper dan 30 cm en een oppervlak groter dan 500 m² verstoren in principe onderzoeksplichtig zijn. Het plan voorziet in de functieverandering van een bestaand gebouw zonder verbouwing. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij er bodemverstoring plaatsvindt.

Afbeelding 8: Uitsnede beleidskaart archeologie





Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen sprake van een dubbelbestemming voor cultuurhistorische waarden. Ook zijn er geen cultuurhistorische objecten aanwezig.

Conclusie

Het aspect archeologie zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Het aspect cultuurhistorie is niet relevant en vormt geen belemmering.

3.10 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027 met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen en stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.



Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Rivierenland geeft de koers aan die het waterschap de komende jaren gaat varen. Voor waterkeringen, landelijk gebied, stedelijk gebied en waterketen zijn er programma's opgesteld.

Watertoets

Om de te hanteren procedure met betrekking tot de waterhuishouding te bepalen, is de digitale watertoets voor het voorliggend plan uitgevoerd. De resultaten van de digitale watertoets zijn in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 4). Op basis van de resultaten van de digitale watertoets is er geen uitgebreide watertoets nodig voor de realisatie van de ontwikkeling. Het waterschap heeft geen belang bij de ruimtelijke procedure, omdat er slechts sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Aangezien er circa 300 m² aan verharding (de zuidelijke parkeerplaats en inrit) wordt verwijderd zal de waterhuishouding verbeteren ten aanzien van de bestaande situatie. Er wordt gezorgd voor een goede afvoer naar het nabijgelegen weiland.

Conclusie

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

3.11 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan merplicht, project merplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De voorgenen activiteit valt wel onder onderdeel D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage (tabel 2). Om die reden is er sprake van een vormvrije mer.

Tabel 2: Onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:	De structuurvisie, bedoeld in de	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel



	van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3. een BVO van 200.000 m² of meer.	artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--	---	---	--	--

De genoemde activiteit uit kolom 1 is van toepassing op het plan omdat het een woning betreft. Het onderhavige plan blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 of meer woningen, echter dient er voor activiteiten die onder de drempelwaarde vallen alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Onderstaand worden de aspecten van het plan met betrekking tot het besluit mer getoetst.

Kenmerken van het project

De omvang en ontwerp van het gehele project

Het voorgenomen project betreft de functieverandering van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie voor de Donkerstraat 13a in Ravenswaaij.

De cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten in de nabijheid van het plangebied is niet aan de orde.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie is niet relevant omdat de bestaande bebouwing niet wordt verbouwd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afvalstoffen tijdens het gebruik is vanzelfsprekend en zal op een andere locatie niet anders zijn. Door gescheiden opslag en afvoer kunnen de afvalstoffen zoveel mogelijk extern worden hergebruikt en is het milieueffect beperkt. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Verontreiniging en hinder

De verontreiniging en hinder die de realisatie van het voorliggend plan kan hebben op de omgeving is onderzocht en toegelicht in de paragrafen 3.1 tot en met 3.10.

Risico van zware ongevallen en/of rampen

Met de ontwikkeling wordt geen Bevi-inrichting gerealiseerd. Zware ongevallen of rampen zijn door de ontwikkeling niet te verwachten. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Risico voor de menselijke gezondheid

De risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit, zijn van beperkte omvang.

Locatie van het project

Het bestaand en goedgekeurd landgebruik

Het voormalig en goedgekeurd grondgebruik bestaat uit bedrijfsactiviteiten in de vorm van een garage. Een bedrijfswoning is hier toegestaan.

Relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen



Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Natuurlijke hulpbronnen zijn ter plaatse van de beoogde uitbreiding niet aanwezig.

Opnamevermogen van het natuurlijk milieu m.b.t. de onderstaande typen gebieden

- Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden

Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden zijn, is er geen sprake van invloed op het opnamevermogen.

- Natuurreservaten- en parken, vogel- en habitatrichtlijnen

Het plangebied ligt niet in Natura 2000 gebieden en het NNN. Het is dan ook redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000- of NNN-gebieden. Er worden geen werkzaamheden verricht welke invloed kunnen hebben op broedende vogels.

- Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het gebied is gelegen in een stedelijk gebied waarbij sprake is van een hoge bevolkingsdichtheid. Er is geen invloed op het opnamevermogen van het gebied.

- Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap wordt niet geschaad door onderhavig initiatief. De enige wijziging in het landschap bestaat uit het verwijderen van een parkeerplaats en de uitbreiding van een paardenwei. De bebouwing wordt niet verbouwd waardoor het straatbeeld niet verandert.



Soort en kenmerken van het potentiële effect

Ordegrootte en bereik van het effect

De functieverandering van een bedrijf naar een enkele woning heeft weinig effecten op de omgeving, enig verkeer met het daarbij behorende geluid. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Aard van het effect

De aard van de effecten zijn in het voorgaande omschreven en zijn zodanig gering dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is er geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Intensiteit en complexiteit van het effect

Voor zover beoordeeld kan worden, zijn er geen complexe, onoverzichtelijke effecten te verwachten. De intensiteit en complexiteit van de effecten zijn beperkt en worden voldoende ondervangen.

De waarschijnlijkheid van het effect

Het optreden van de minimale effecten is zeer waarschijnlijk. Een aanlegfase is niet van toepassing. De andere effecten treden op bij het gebruik van de woning en de daarbij gepaard gaande verkeersgeneratie. Deze effecten zijn niet onomkeerbaar, maar wel marginaal.

De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De initiatiefnemer woont al in het gebouw dat in de bestaande situatie nog een bedrijfswoning is. De initiatiefnemer is voornemens de woning voor onbepaalde tijd in gebruik te nemen.

Cumulatie effect met effecten bestaande en/of goedgekeurde projecten

Met de ontwikkeling is geen sprake van cumulatie van belangrijke nadelige effecten met overige in de omgeving milieubelastende activiteiten/projecten.

Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

Zoals beschreven zijn de verwachte effecten verwaarloosbaar. In het kader van de soortenbescherming geldt dat er geen versturende werkzaamheden uitgevoerd mogen worden tijdens het broedseizoen.

Conclusie

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie, dat een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. niet noodzakelijk is voor deze ruimtelijke procedure.

3.12 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.



Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Specifiek

Water

Het vervangen van de bestaande verharding door weiland draagt bij aan het waterbergend vermogen van het plangebied. Hemelwater kan hierdoor sneller infiltreren in de bodem. Dit is extra belangrijk, omdat bij een sterke toename van klimaatverandering er een grote kans (volgens de klimaatkaarten) is op toename van wateroverlast in de toekomst (scenario 2050) in het plangebied.

Hitte

Het plangebied ligt binnen 300 meter van een koele plek. De huidige gevoelstemperatuur in de omgeving op een erg hete dag is 37 graden Celsius. Dit valt relatief gezien mee. In de toekomst (2050) kan dit oplopen tot 41-42 graden Celsius, wat een stuk kritieker is. Ter voorkoming van hittestress kan er gezorgd worden voor voldoende schaduwplekken.

Droogte

Voor de hoeveelheid aan oppervlaktewater in een normaal jaar worden momenteel en in de toekomst (2050) geen tekorten verwacht. In een extreem droog jaar worden in 2050 wel tekorten verwacht aan oppervlaktewater. Daarnaast is de gemiddelde grondwaterstand meer dan 2 meter diep, wat erg laag is. Extreem droge jaren komen steeds vaker voor. In het plan wordt zoveel als mogelijk bijgedragen om droogte tegen te gaan door vertraagde afvoer en berging van hemelwater in het gebied.

Overstroming

De overstromingskans in het plangebied is maximaal 0,5 meter hoog. Ramen, deuren en kozijnen zijn waterdicht. De afvoer van water via de tuin zal niet naar de woning lopen. Daken en muren zijn waterdicht.



4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Buren verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.



5. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van percelen 967 en 1079. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

5.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.



- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 7)

In dit artikel wordt de anti-dubbeltelregeling beschreven. Deze regel voorkomt dubbele beoordeling van bouwplannen.

- Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bevatten additionele regels voor het realiseren van bouwwerken.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden regels omtrent parkeren gegeven.

- Overgangsrecht (Artikel 12)

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

- Slotregel (Artikel 13)

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.4 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.