

PLANTOELICHTING

Ravenswaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij

Gemeente Buren



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD Ravenswaaij

T. 085 – 023 90 59
www.hddadvies.nl
info@hddadvies.nl

Bevoegd gezag:	Gemeente Buren Postbus 23 4020 BA Maurik
Plangebied / kadastrale percelen:	Gem. Maurik, Sectie M, Nr's 379, 809, 844 845 en gedeeltelijk 972
Opdrachtgever:	Van Blijderveen Fruitteeltbedrijf V.O.F. p/a Ravenswaaijse Steeg 20 4119 LS Ravenswaaij
Datum:	september 2023
IMRO-code:	NL.IMRO.0214.RAVRavenswaaijse20-BVA1

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Plangebied en planontwikkeling	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	9
2.3	Huidige situatie plangebied	9
2.4	Beoogde situatie	11
2.5	Herziening van het bestemmingsplan.....	12
3	Beleidskader.....	13
3.1	Europees- en Rijksbeleid	13
3.1.1	Vogel- en habitatrichtlijn	13
3.1.2	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.4	Soorten	15
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	15
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3	Beleid Waterschap	18
3.3.1	KRW	18
3.3.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	18
3.3.3	Keur Waterschap Rivierenland 2014	19
3.3.4	Waterplan Buren 2009 – 2017.....	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.4.1	Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan	20
3.4.2	Omgevingsvisie gemeente Buren.....	21
3.4.3	Bestemmingsplan Buitengebied Buren	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.1.1	Archeologie.....	24
4.1.2	Cultuurhistorie	25
4.2	Kabels en leidingen	26
4.3	Milieu	26
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3.2	Bodem	28
4.3.3	Externe veiligheid	29
4.3.4	Geluid	30
4.3.5	Luchtkwaliteit	30
4.3.6	Geur.....	31
4.3.7	Spruitzone.....	31
4.3.8	Gebieden – Wet Natuurbescherming	32
4.3.9	Gebieden - Gelders Natuurnetwerk	33

4.3.10	Soorten – flora en fauna	33
4.3.11	(Vormvrije) m.e.r.	34
4.4	Verkeer en parkeren.....	34
4.5	Waterhuishouding.....	34
5	Juridische regeling	35
5.1	Juridische achtergrond	35
5.2	Toelichting verbeelding.....	35
5.3	Toelichting regels	35
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlagen		37

Bijlagen

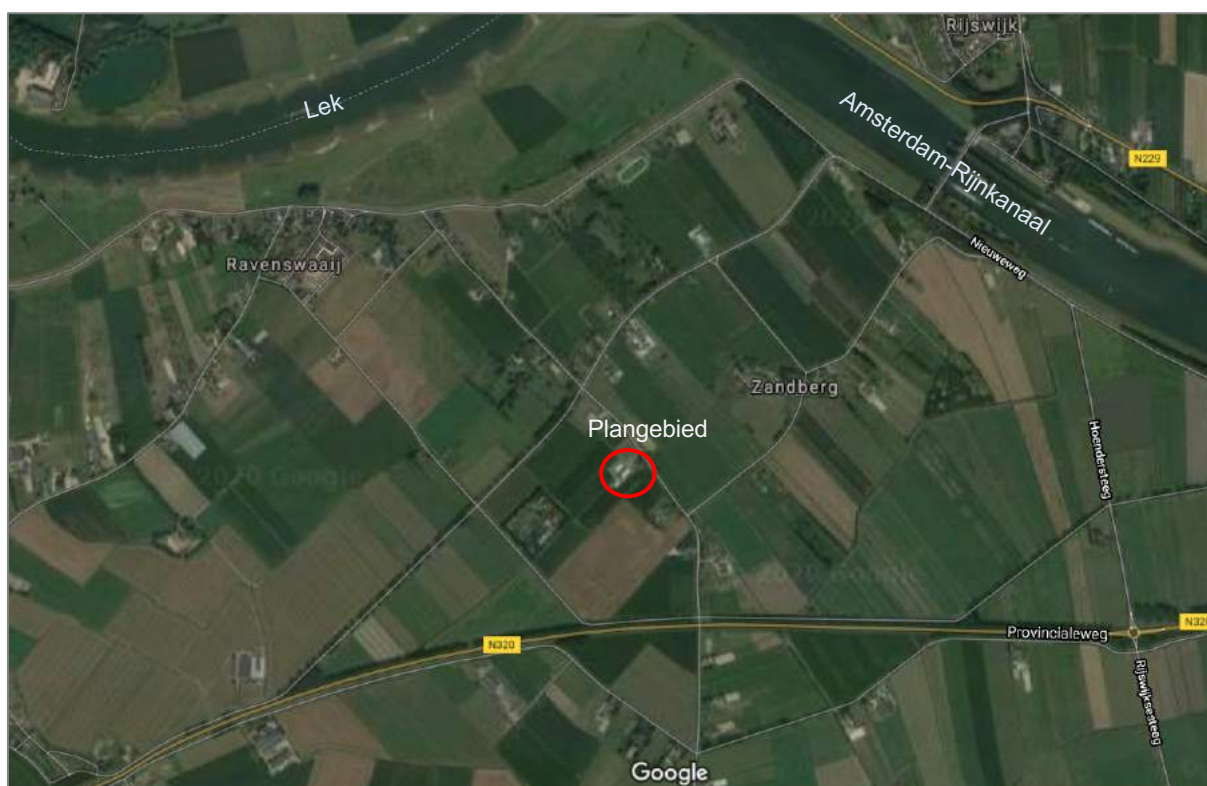
1. Principebesluit
2. Quicksan ecologie
3. Landschappelijke inpassing
4. Stikstofberekening aanleg en gebruik
5. Archeologisch onderzoek
6. Verkennend asbest en nader bodemonderzoek
7. Resultaat digitale watertoets

Omliggende gronden zijn veelal in agrarisch gebruik, waarvan hoofdzakelijk fruitboomgaarden en graslanden. In de buurt is tevens het buurtschap Zandberg gelegen. Ten zuiden is de Provincialeweg N320 gelegen met aan het noorden de duizend jaar geleden verschenen rivier de Lek, en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De karakteristiek van de omgeving is een (verbrede) agrarische bedrijvigheid, dooradering met andere functies zoals recreatie en buiten wonen en menging van functies in dorpen. Eén van de stuwende krachten in de omgeving de samenhang tussen bedrijvigheid in het buitengebied gecombineerd met wonen.

Het plangebied bestaat uit de Ravenswaaijse Steeg 20 en twee percelen die nader geadresseerd gaan worden. Het gaat om de kadastrale percelen: Gem. Maurik, Sectie M, Nr's 379, 809, 844, 845 en gedeeltelijk 972.

Figuur 1.2 geeft het plangebied weer in de ruimere omgeving.



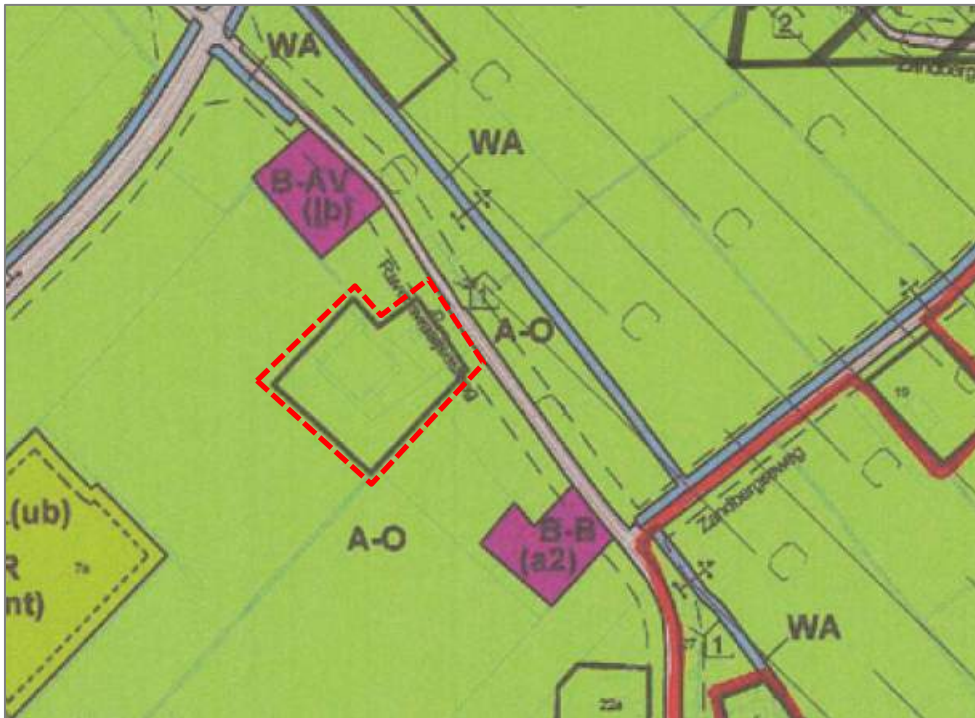
Figuur 1.2: Ruimere omgeving Ravenwaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij (Bron: google.nl/maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' vastgesteld op 29 september 2009. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch- oeverwalgebied'
- Dubbelbestemmingen: 'Waarde – archeologie hoog'
- Aanduiding: 'Vrijwaringszone – weg'
- Vigerend bouwvlak ter grootte van ca. 1 hectare

In figuur 1.3 is het bestemmingsplan ter plaatse weergegeven.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan ter plaatse van plangebied (plangebied binnen rood kader).

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: In de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Plantoelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen en nader omschreven.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied en het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de verschillende overheden omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 en 6 de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

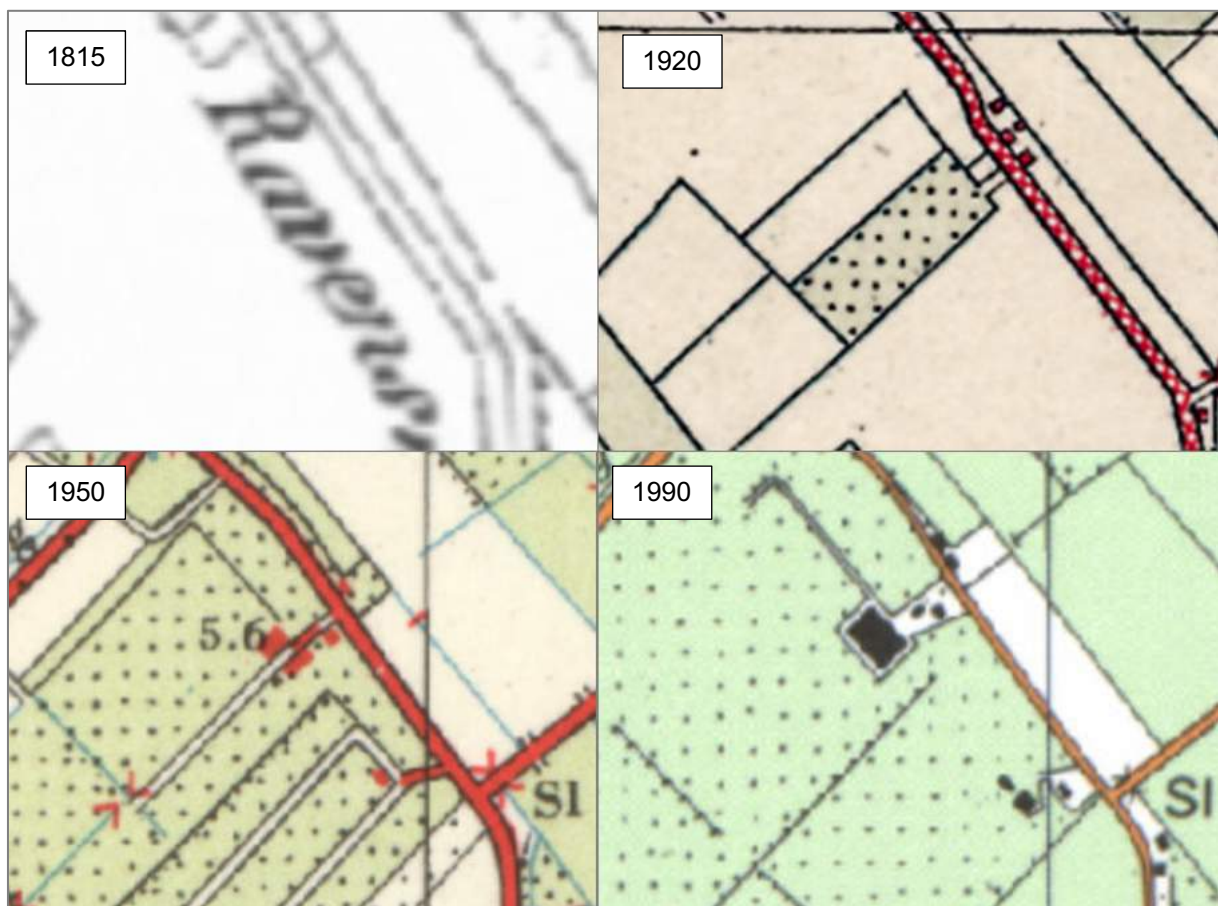
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ravenswaaij is een dorp wat behoort tot de gemeente Buren sinds 1999. Vanaf 1818 tot 1998 behoorde het tot de gemeente Maurik, daarvoor behoorde Ravenswaaij tot de gemeente Beusichem. De oudste vermelding van het dorp wordt gevonden in een oorkonde uit de 12^e eeuw. De betekenis van de naam is waarschijnlijk afgeleid van de persoonsnaam 'Raven' en het oud-Nederlandse woord 'wade', hetgeen poel of ondiep water betekent. De persoonsnaam 'Raven' is afgeleid van het oud-Germaanse woord 'hraban' dat raaf betekent. In de 13^e eeuw komt de geslachtsnaam van Ravenswade met diverse verbasteringen voor tot in de 15^e eeuw.

Bij Ravenswaaij heeft een kasteel gestaan, het Huis-te-Ravenswaaij. Dit kasteel werd in 1414 of 1415 gebouwd door vermoedelijk hertog Reinoud IV al steunpunt in de strijd tegen Holland en het Sticht. Bij een belegering in 1506 werd het kasteel zwaar beschadigd door vuurgeschut (er staat niet bij door wie dit veroorzaakt werd) waarna het in 1523 definitief werd gesloopt.

In 1847 had het dorp nog 320 inwoners die veelal werkzaam waren in de landbouw. Destijds zaten er gemiddeld 40 leerlingen op de enige aanwezige school in het dorp. Inmiddels heeft het dorp ongeveer 540 inwoners en is er nog steeds een school aanwezig.

Figuur 2.1 geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.



Figuur 2.1: Reis door de tijd voor het plangebied. (bron: Topotijdreis)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan Ravenswaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij in het buitengebied van de gemeente Buren. In de omgeving zijn diverse kleine ondernemingen gelegen op ruimere afstand. Alle bebouwing staat relatief dicht op de weg als een soort lintbebouwing. Het landschap bestaat vooral uit agrarische percelen, veel in gebruik als fruitteelt wat het een half gesloten landschap maakt. In de nabijheid van het plangebied is het buurtschap Zandberg gelegen.

Het plangebied zelf bestaat thans uit de huidige bedrijfswoning, meerdere bedrijfshallen en een woonunit voor huisvesting van seizoenarbeiders.

In figuur 2.2 is de directe omgeving van de planlocatie (rode kader) weergegeven.



Figuur 2.2: Directe omgeving plangebied (plangebied in rood kader).

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ravenswaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij. Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig en vijf verschillende bedrijfshallen. Achter op het plangebied staat een woonunit voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Een deel van het plangebied bestaat uit laagstamfruitbomen. De totale oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt 2.470 m².

Figuur 2.3 t/m figuur 2.5 laat foto's zien van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.3: Luchtfoto huidige situatie plangebied.



Figuur 2.4: Foto's van de bestaande situatie.



Figuur 2.5: Foto's van de bestaande situatie.

2.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De woning die thans dienst doet als bedrijfswoning blijft behouden en wordt bestemd als burgerwoning. Op de plaats waar de huidige bedrijfsbebouwing in gesitueerd, worden de twee nieuwe burgerwoningen geplaatst. De nieuwe kavels worden daarbij dus achter de bestaande woning geplaatst. Voor alle drie de woningen is er één centrale oprit in de nieuwe situatie voorzien.

Langs deze gezamenlijke oprit wordt een groenzone gerealiseerd welke eveneens dienst zal doen als klompenpad. Deze groenzone heeft een breedte van 5 meter ter hoogte van de inrit vanaf de wegzijde in de richting van de 2 toekomstige woningen. Vervolgens maakt deze groenzone een haakse bocht waarbij na de bocht een breedte van 4 meter wordt aangehouden. Ook wordt er vanaf de straatzijde aan de Ravenswaaijsesteeg 20 langs de buitenkant van de boomgaard de mogelijkheid geboden voor aanwonenden om door de boomgaard de Pr Margrietstraat te bereiken.

Op deze wijze wordt er een zgn. ommetje aangeboden door de boomgaard voor de omgeving opengesteld. De groenzone wordt daarbij voorzien van historische, streekeigen hoogstamfruitbomen, welke passend in de regionale omgeving. Tussen deze groenzone en de kadastrale erfgrens met de directe buurman, wordt het huidige een pad behouden, waardoor de toegang vanaf de weg tot de fruitboomgaard eveneens gewaarborgd en behouden kan blijven.

Onderstaande figuur geeft de voorgenomen invulling om en nabij de ontsluiting van de woonkavels nader weer.

De specifieke inrichting van de nieuwe landschappelijke inrichting wordt nader omschreven in het bijgevoegd Landschapsplan, met verwijzing naar hoofdstuk 2.4. beschrijving nieuwe situatie en de bij dit landschapsplan gevoegde bijlagen.

2.5 Herziening van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan heeft het perceel ter plekke de enkelbestemming ‘Agrarisch – Oeverwalgebied’. Om het plan mogelijk te maken dient de enkelbestemming gewijzigd te worden. In de nieuwe situatie heeft het perceel de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 12

3 BELEIDSKADER

Door Europa, het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheid van het perceel Ravenwaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn biedt bescherming aan alle in het wild levende vogels, hun eieren, nesten en leefgebieden in de Europese Unie. De Vogelrichtlijn kent een regime voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Het soortenbeschermingsregime is gericht op de bescherming van individuele exemplaren met onder meer een verbod op het opzettelijk doden en vangen van vogels, het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten en het verbod om eieren te rapen. De soortenbescherming was voorheen opgenomen in de Flora- en Fauna wet, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

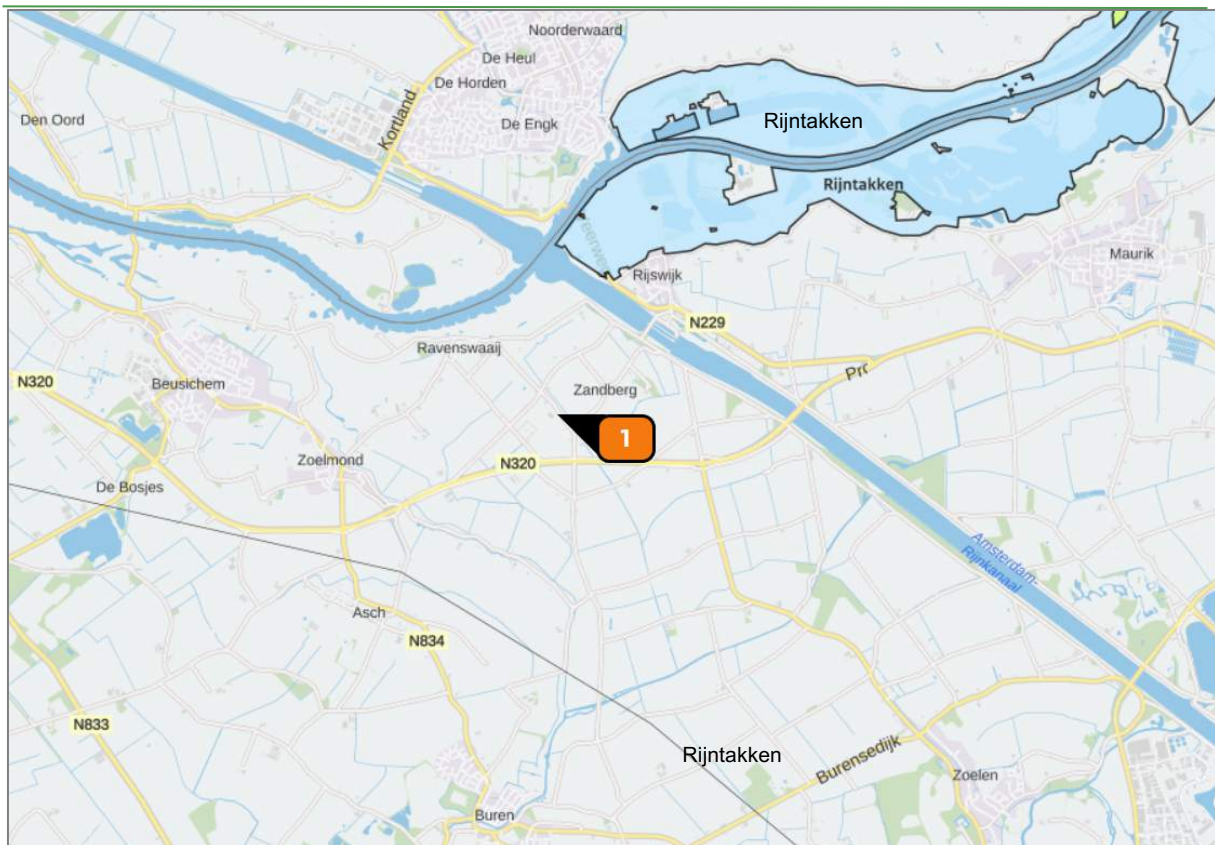
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit in de Lidstaten. Aanleiding is de continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten. De richtlijn stelt een Europees ecologisch netwerk vast van speciale beschermingszones. Dit wordt "Natura 2000" genoemd. Ook de door de Lidstaten aangewezen beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn maken deel uit van dit netwerk.

Tevens kent de Habitatrichtlijn een soortenbescherming die enigszins vergeleken kan worden met die van de Vogelrichtlijn. Deze richtlijn biedt echter, in tegenstelling tot die van de Vogelrichtlijn, een mogelijkheid om vanwege dringende redenen van sociale en/of economische aard een uitzondering op het opgelegde soortenbeschermingsregime te maken.

Elke lidstaat moet op haar grondgebied de gebieden die het belangrijkste zijn voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten identificeren en vervolgens aanwijzen als speciale beschermingszone. Evenals bij de Vogelrichtlijn is de soortenbescherming in Nederland opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (voorheen Flora en Fauna wet) en wordt de gebiedsbescherming geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998).

Het dichtstbijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebied vanaf de planlocatie betreft het gebied Rijntakken, zie figuur 3.1. De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde gebied bedraagt circa 1,5 km. Deze afstand is dusdanig groot dat negatieve effecten als gevolg van het voorgenomen plan naar verwachting uitgesloten zijn. Om hier zeker van te zijn is een Aeriusberekening opgesteld ten behoeve van dit initiatief. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken.



Figuur 3.1 Uitsnede situering Natura 2000-gebieden, plangebied bij oranje aanduiding.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet aan hoe zij om wil gaan met een aantal urgente maatschappelijke opgaven. Het gaat daarbij om complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te geven om grotere opgaven aan te pakken om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en (historische) steden. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de volgende prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied. De woningen worden gasloos gebouwd met zonnepanelen. Daarmee draagt het plan bij aan de energietransitie. Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van twee extra woningen en daarbij zorgt het deels voor een oplossing in de huidige woningnood van de maatschappij.

Het initiatief draagt bij aan het realiseren van prioriteiten uit de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.4 Soorten

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van de soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Onder de nieuwe wet blijft de bescherming van een groot aantal dier- en plantensoorten ongewijzigd, maar er zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht in de bescherming die dier- en plantensoorten genieten.

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden, vangen of verontrusten en om plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van dier- en plantensoorten ter plaatse van het plangebied. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een vaste rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van een deel van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

Mits geen beschermde dieren gedood worden en geen bezet vogelnest negatief beïnvloed wordt, leiden voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Mits rekening gehouden wordt met beschermde waarden, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.”

Het onderzoek met de bevindingen ter plaatse voorzien van bovenstaande conclusie is bijgevoegd in de bijlage.

Het aspect ‘soorten’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de nota's:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. Het laatste actualisatieplan heeft ter inzage gelegen van 20 oktober tot en met 30 november 2021 (actualisatieplan 9).

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze Omgevingsvisie gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. De provincie benoemt wat van waarde is en wat zij willen beschermen.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt een ambitie en het gewenste vergezicht omschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Bij de uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven.

Uit de bijhorende planviewer van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat het perceel is gelegen in de volgende gebieden:

- Grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk.
- Windenergie mogelijk.

Energie

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven.

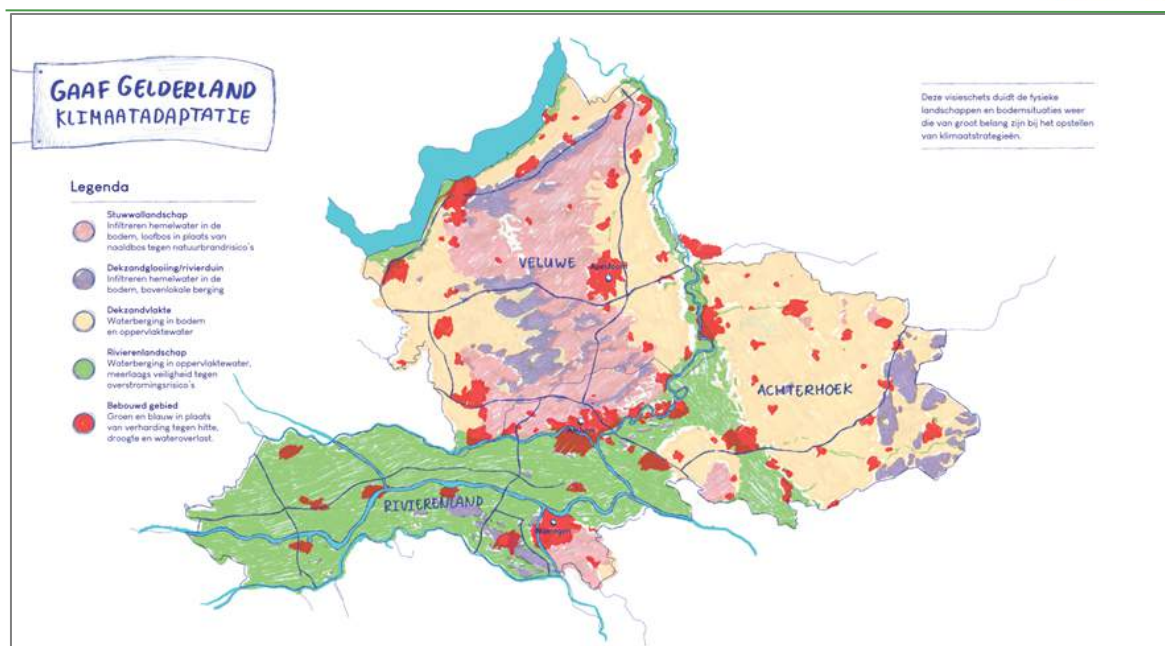
Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden.

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Plan gerelateerd: In het plan is geen sprake van de realisatie van een groot zonnepark dan wel het plaatsen van windenergie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Er wordt richting gegeven aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen.



Figuur 3.2: Omgevingsverordening Gelderland.

Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, die op 1 januari 2021 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, is geanticipeerd op de situatie onder de Omgevingswet.

Het plangebied is gelegen in de volgende aangewezen gebieden:

- Eenmalige uitbreiding glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw;
- Uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak: handreiking beleidsregels Plussenbeleid;
- Instructieregel bestemmingsplan Plussenbeleid;
- Ontwikkeling in Nationaal landschap.

Hieronder zijn de artikelen genoemd die mogelijk relevant zijn met betrekking tot de voorgenomen planvorming ter plaatse van het plangebied.

Geen van de artikelen is relevant. Het voornemen omvat immers geen glastuinbouw of veehouderijbedrijf.

Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland moet de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moet op de volgende aspecten worden ingegaan: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

De waterveiligheid binnen het plangebied wordt gewaarborgd door de beheerder van de waterkeringen in de omgeving van het plangebied. Met dit initiatief neemt het verharde oppervlak fors af. Hierdoor neemt de kans op wateroverlast aanzienlijk af. Er kan meer water infiltreren in de bodem binnen het plangebied. Doordat meer hemelwater kan infiltreren zal de impact van een droge periode ook minder ingrijpend zijn. Met het initiatief wordt ook een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit houdt onder andere in dat er groen wordt aangeplant waaronder ook bomen. Deze zullen (op termijn) voor schaduw zorgen. Op belendende percelen staan ook al forse bomen die schaduwwerking hebben op het tracé van het klompenpad. Samen met de afname van het verharde oppervlak zal dit in perioden van hitte een positief effect hebben. Er zijn nog geen definitieve ontwerpen beschikbaar van de woningen. Maar ook daarbij kan door ontwerp, kleur en materiaalkeuze rekening worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Het initiatief draagt bij aan het beperken van eventuele hinder als gevolg van klimaatverandering.

3.3 Beleid Waterschap

3.3.1 KRW

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de rijkswateren.

Plan gerelateerd: De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van een bestaand perceel. De functie van het perceel wijzigt, ook wijzigt de indeling van het perceel. Het verhard oppervlak neemt af. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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.

Plan gerelateerd: In de nieuwe situatie vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. Door de bedrijfsbebouwing (2.470 m²) te slopen, neemt het verhard oppervlak zelfs af in de nieuwe situatie. Het plan heeft geen (negatieve) invloed op een waterbelang. Een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

3.3.3 Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele malen gewijzigd. Hierin zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de keur van toepassing is.

Figuur 3.3 geeft de legger van Waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3.3: Legger ter plaatse van plangebied.

Plan gerelateerd: Het voorgenomen plan heeft geen directe invloed op de waterwerken, immers is er ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding geen waterwerk aanwezig. Het verhard oppervlak neemt af met dit initiatief. Er wordt ca. 3.800m² verhard oppervlak verwijderd. In de nieuwe situatie zal per woning kavel ca. 400m² aan verhard oppervlak terugkomen. Dat betekent een afname van ca. 3.000m² aan verhard oppervlak. Derhalve is watercompensatie niet noodzakelijk. Ten behoeve van het initiatief is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat de normale procedure van toepassing is. De watertoets is aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

3.3.4 Waterplan Buren 2009 – 2017

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren. Nadien is geen nieuw waterplan meer opgesteld.

Plan gerelateerd: Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het Waterplan.

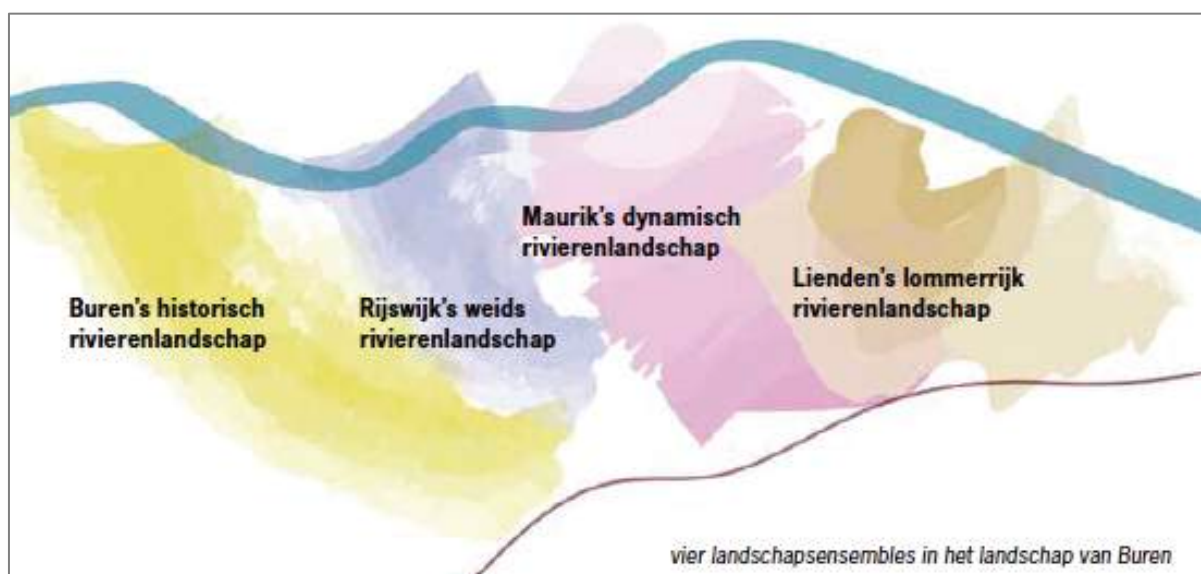
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

Op 30 oktober 2012 heeft de gemeente Buren het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden gezien als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. 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 – verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap;
4. Ravenswaaij's lommerrijke rivierenlandschap.



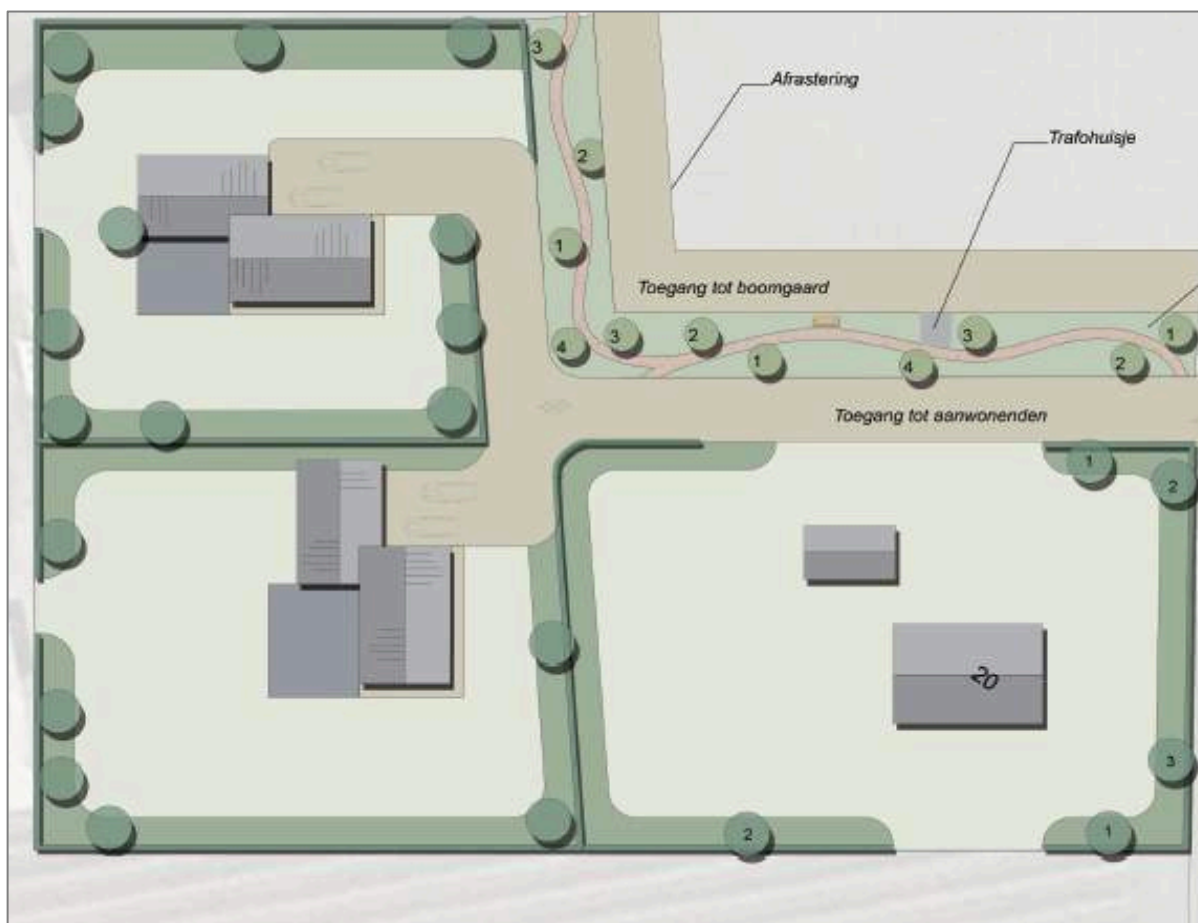
Figuur 3.4: Vier landschapselementen vanuit het LOP.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Rijswijk's weids rivierenlandschap. Het motto voor deze streek is: 'Ruimte voor verschillende landbouwbedrijven'.

Weidsheid is wel het meest typerend voor het overgrote deel van dit landschapsensemble. De weidsheid van de ontmoeting van NederRijn, Lek, Amsterdam-Rijnkanaal en Kromme Rijn zorgt voor weidse uiterwaarden doorsneden door brede waterstromen. En in het zuiden zijn de dorpspolders rond het Rijswijkse Veld grootschalige weidebouwgebieden. De enige plekken met wat beslotenheid zijn het buurtschap Zandberg en de dorpskernen Rijswijk en Ravenswaaij knus tegen de dijk aan gelegen.

De stuwende kracht voor dit landschapsensemble zijn (onder andere): lekker wonen in de nabijheid van de Randstad en nieuwe bewoners, eventueel met hobbydieren.

Plan gerelateerd: De weidsheid van het landschap wordt zoveel mogelijk gewaarborgd in het voorgenomen plan. Door het wegnemen van klein deel fruitopstanden, worden de doorzichten reeds vergroot. Met dit initiatief wordt tevens een klompenpad toegevoegd aan dit specifieke plangebied. Dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit zowel fysiek als in beleving. De invulling van de landschappelijke inpassing van het plan is nader uitgewerkt in het Landschapsplan. Het Landschapsplan is bijgevoegd als bijlage aan dit rapport.



Figuur 3.5: globale weergave landschappelijke inpassing kavels en groenstrook

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Buren

De gemeenteraad van Buren heeft een Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is de lange termijn visie op het fysieke domein vastgelegd. De Omgevingsvisie biedt uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie zijn een vijftal speerpunten genoemd die de gemeente Buren van belang acht, dat zijn de volgende:

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

De komende jaren ligt er in de gemeente Buren een flinke bouwopgave om de woningbehoefte vanuit de gemeente en de woningdruk van buitenaf op te kunnen vangen. Het plan voorziet in nieuwe, extra woningen met respect voor het groene karakter van de omgeving en draagt daarmee bij aan de evenwichtige groei van de gemeente.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Het landelijk gebied is niet meer alleen een agrarisch gebied. Per jaar stopt ongeveer 3% van het aantal agrarische bedrijven en als gevolg daarvan neemt de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing toe. Doordat de schaal van agrarische bedrijven in de loop der jaren is toegenomen komt er per saldo ook een steeds groter oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vrij. Leegstand leidt op termijn tot verloedering en de kans op illegale activiteiten neemt toe. Tegelijk komen er op regelmatig nieuwe functies in VAB's (Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing), die zorgen voor nieuwe economische vitaliteit. Naast de agrarische sector bestaat de economie uit tal van niet agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, beroepen aan huis (vaak vallend onder de zogenaamde 'vrije beroepen') en zorg.

Initiatiefnemer betreft een agrarisch bedrijf die de agrarische activiteiten op de locatie gaat beëindigen. Het plan valt daarmee onder VAB. Met het plan van initiatiefnemer wordt een nieuwe, waardevolle invulling gegeven aan de VAB aan de Ravenswaaijsesteeg in de vorm van wonen. Het initiatief is cruciaal voor vitaliteit van het buitengebied.

Ruimte voor nieuwe functies

Het multifunctionele landelijke gebied gekoppeld aan 'erven' en houden ook de maat en schaal van een 'boerenerf' aan. Waar mogelijk wordt door middel van sloop en compacte herbouw een compacter bouwvlak, een betere erfindeling en landschappelijke inpassing.

De gemeente kiest ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige functie. In de multifunctionele dorpsrandzones is er ruimte voor een variatie aan nieuwe functies. In de rest van het landelijk gebied kan de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing worden ingezet om in de multifunctionele dorpszones een nieuwe woning te bouwen, mist deze ingepast kan worden in de omgeving.

Bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestuurd op de effecten van de nieuwe functie en op de kwaliteit van het plan. Er wordt derhalve minder gestuurd op de functie zelf (met uitzondering van zwaardere categorieën, garagebedrijven, autohandels, transportbedrijven of de meeste vormen van detailhandel).

Het vrijgekomen erf aan de Ravenswaaijsesteeg leent zich wegens de locatie uitstekend voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied Buren

Het bestemmingsplan van het perceel wordt herzien. In de huidige situatie heeft het perceel de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming
 - Agrarisch– oeverwalgebied
- Dubbelbestemming
 - Waarde – archeologie hoog
- Bouwvlak ter grootte van ca. 1 hectare
- Aanduiding
 - Vrijwaringszone – weg

In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsplan herzien. De enkelbestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' van het plangebied wordt veranderd in de enkelbestemming 'Wonen'. Het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe woonkavels. Dit wordt mogelijk gemaakt op basis van het VAB-beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met de bouwvoorschriften vanuit het bestemmingsplan en het VAB-beleid.

In ruil voor het saneren van vrijgekomen, agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, heeft de gemeente Buren mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woningen. Hiervoor heeft de gemeente de Handreiking VAB Beleid opgesteld. Uitgangspunt is dat de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verbeterd door het slopen van landschaps-ontsierende bebouwing. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bebouwing, mogen één of meerdere woningen gebouwd worden of zijn er verruimde mogelijkheden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van een bestaande woning.

Het beleidskader ziet erop toe dat *alle* bedrijfsgebouwen, bouwwerken én bijbehorende voorzieningen gesloopt worden bij het meedingen in deze regel. Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden de bouwwerken en bijbehorende voorzieningen niet meegerekend.

Ten aanzien van het aantal compensatiewoningen is de volgende regeling van toepassing:

- < 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing = geen mogelijkheden voor woningbouw
- 1.000 – 2.500 m² te slopen bedrijfsbebouwing = 1 vrijstaande woning
- 2.500 – 5.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing = 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
- > 5.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing = 3 vrijstaande woningen of 2 vrijstaande woning met een grotere maatvoering

Op het terrein is 2.470 m² aan te slopen bebouwing aanwezig. Hierdoor is er een tekort van 30 m² om twee vrijstaande woningen te bouwen, er wordt in beginsel niet voldaan het VAB-beleid. Gezamenlijk met de gemeente Buren is gekeken naar een maatwerkoplossing. Deze is gevonden in de vorm van een grote landschappelijke tegenprestatie. Daarbij is besloten de vrijstaande woningen op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing te plaatsen in plaats van in de vorm van lintbebouwing langs de Ravenswaaijsesteeg. Hierdoor ontstaat een gemeenschappelijke ontsluitingsweg en zijn de kavels compacter. Er zijn extra voorwaarden gesteld aan de beplanting (zie ook: Landschappelijk inpassingsplan in de bijlage).

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

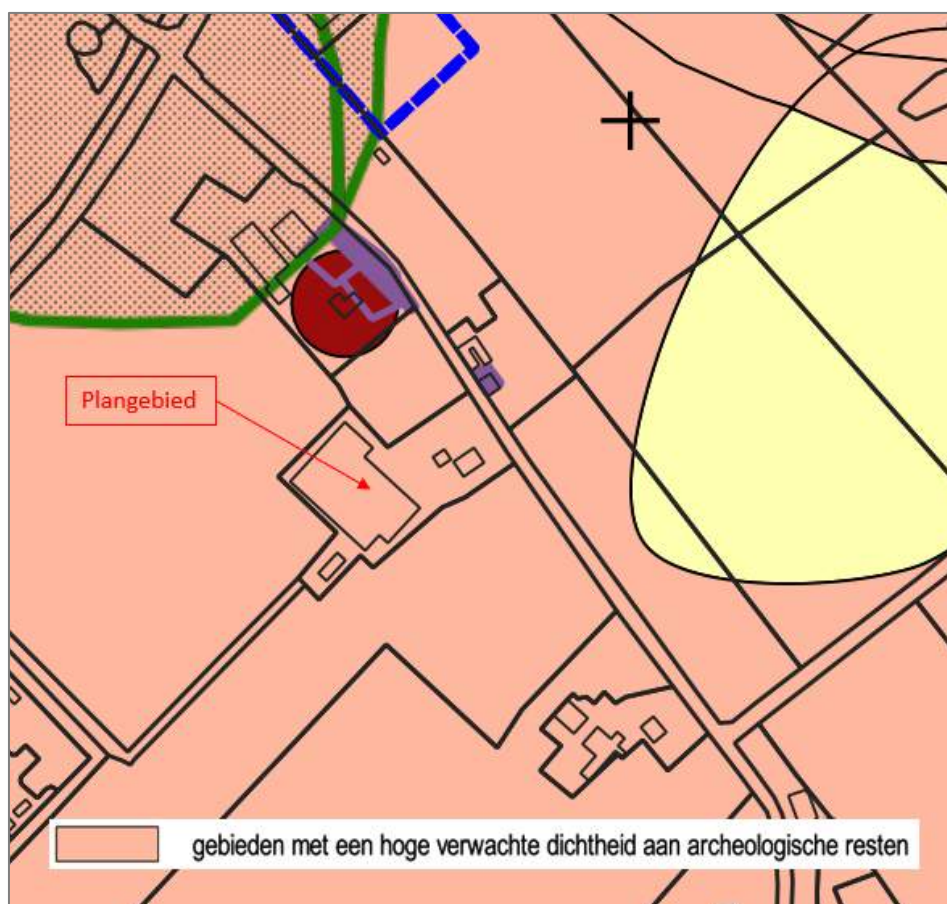
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een (middel-) hoge verwachtingswaarde de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

Plan gerelateerd: De archeologische verwachtingswaarde van het perceel is vastgelegd op de archeologische verwachtingenkaart die op 8 oktober 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Buren. Daaruit blijkt dat het gebied waar het plangebied in ligt een hoge verwachtingswaarde is toegekend ten aanzien van de dichtheid aan archeologische resten. Plangebieden met een oppervlakte groter dan 500 m² en met bodemingrepen die dieper gaan 30 cm beneden maaiveld moeten de archeologische waarden met een vooronderzoek in kaart brengen. Er is een archeologisch bureau-, inventariserend veldonderzoek en booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat ten behoeve van dit initiatief geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Toeval vondsten moeten gemeld worden bij de gemeente. De uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd aan de regioarcheoloog Rivierenland. Deze is akkoord met de uitkomsten en aanbevelingen uit het onderzoek.

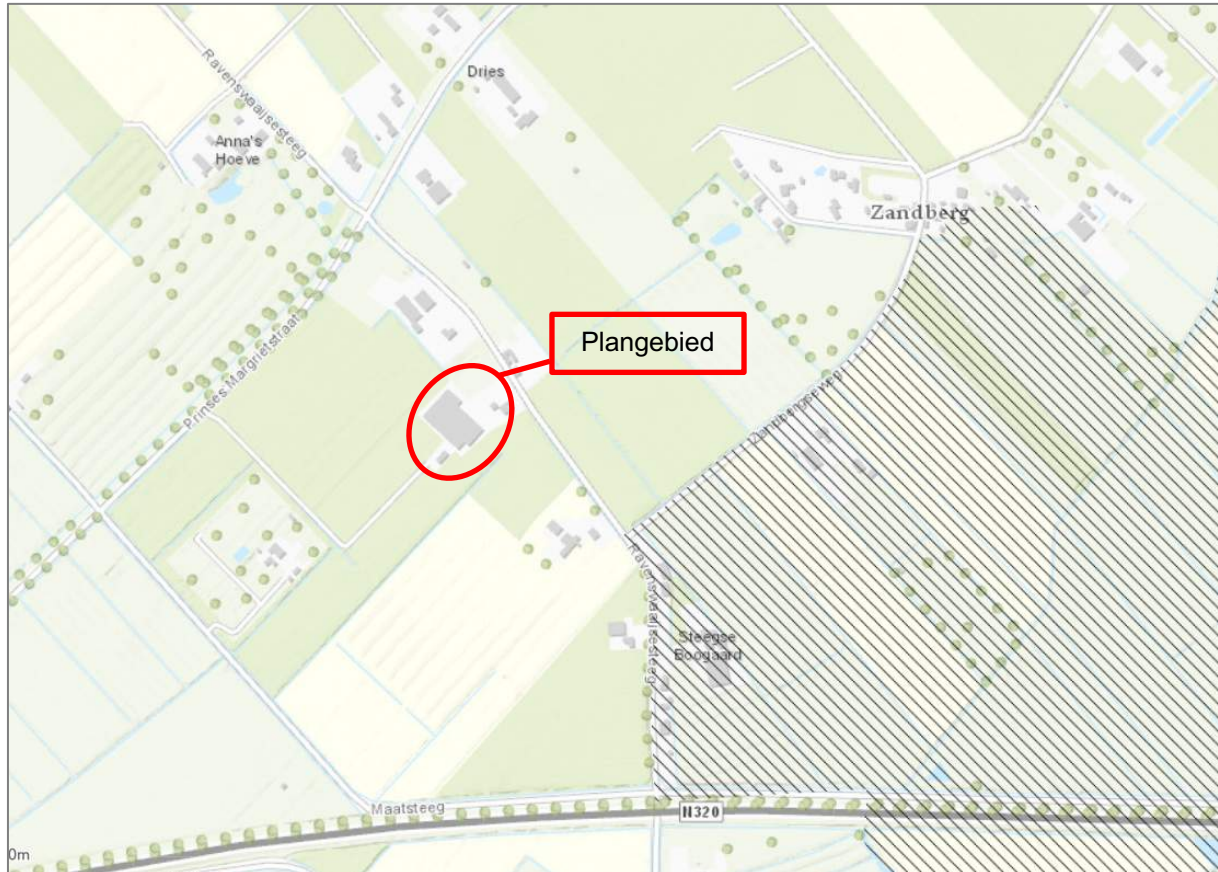


Figuur 4.1: Archeologische verwachtingswaarde voor Ravenswaaijse Steeg, Ravenswaaij (Bron: gemeente Buren)

4.1.2 Cultuurhistorie

Provinciaal

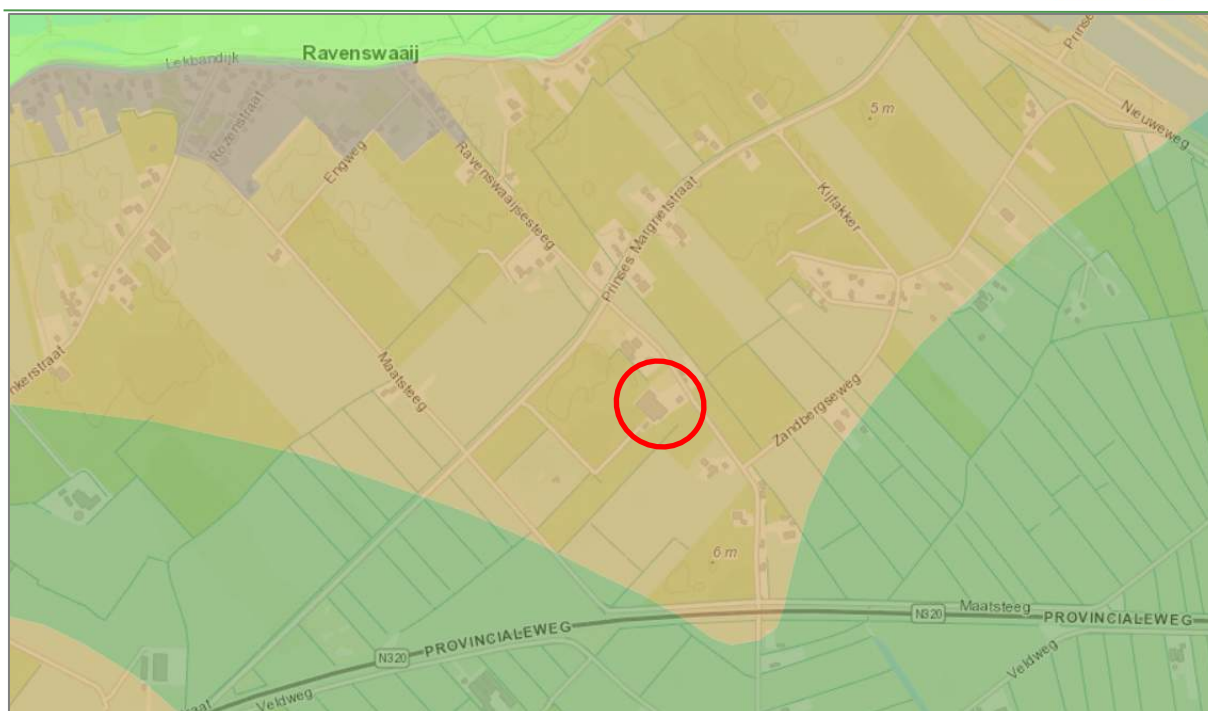
Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. Het kaartbeeld geeft geen totaalbeeld van al het erfgoed dat Gelderland rijk is, maar is een weergave van de identiteiten waarmee Gelderland zich onderscheidt van andere provincies. Het erfgoed is weergegeven in objecten, lijnelementen en landschappen.



Figuur 4.2: Kaart cultuurhistorie in de provincie Gelderland.

Gemeentelijk

Het plangebied is gelegen in het Oeverwallenlandschap, zie figuur 4.3. Typerend voor dit landschapstype is het kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Veel voorkomende landschapselementen zijn houtwallen en -singels, knip- en scheerheggen, struweelhagen, geriefhoutbosjes, kleine bosschages en hoogstamboomgaarden. Rondom de (voor)tuinen is vaak sprake van een heg en hoogstamboomgaarden zijn bijzondere landschapselementen. Belangrijk is dat de kernwaarden van het gebied behouden blijven, of versterkt worden. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.



Figuur 4.3: Ligging in Oeverwallenlandschap.

Plan gerelateerd: Het plangebied is niet opgenomen in het kaartbeeld van de provincie Gelderland. Het perceel zelf heeft dus geen cultuurhistorische waarde. Op afstand is 'waardevol open komgebied' gelegen. Het plangebied ligt zelf in het Oeverwallenlandschap. Met de inrichting van de gezamenlijke inrit alsook de tuinen, is rekening gehouden met belangrijke landschapselementen. Dit komt terug in het Landschappelijk Inpassingsplan.

Wat betreft het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.2 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen.

Plan gerelateerd: Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden. Hierdoor is het niet aannemelijk dat eventueel aanwezige kabels en leidingen beschadigd zullen worden.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. In deze publicatie zijn voor verschillende milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden opgenomen ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'rustig buitengebied', maar een 'gemengd gebied'. Als de omgeving wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfscategorieën is weergegeven in onderstaande tabel. Het plangebied valt onder het 'rustig buitengebied'.

Tabel 4.1: Richtafstand in relatie tot omgevingstype.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	Rustige woonwijk / rustig buitengebied	Gemengd gebied*
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

* Volgens de VNG-brochure is een 'gemengd gebied' een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen.

Hinder vanuit het plangebied

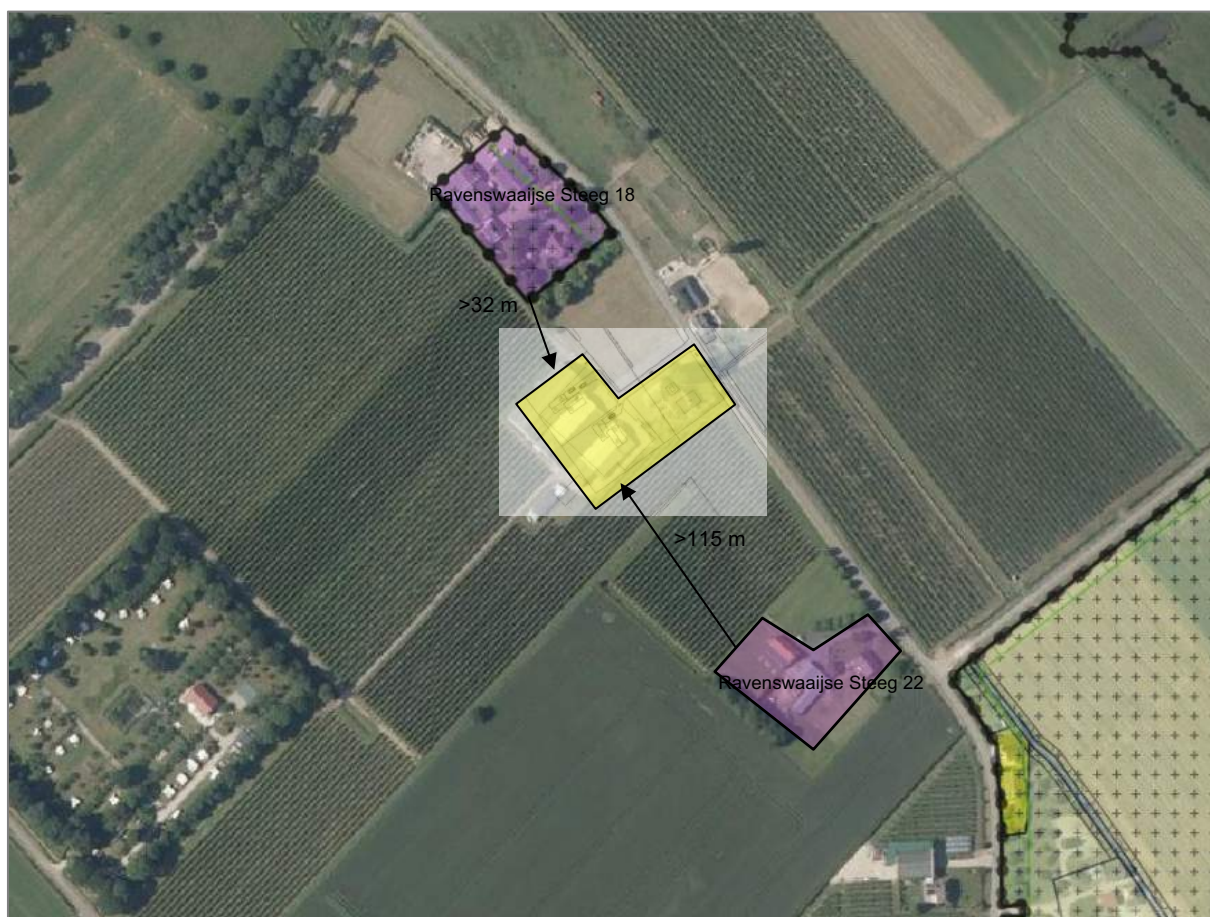
In de huidige situatie is er een fruitteeltbedrijf op het plangebied gelegen. Deze wordt beëindigd in de nieuwe situatie. Eventuele hinder voor direct omwonenden zal hierdoor verdwijnen.

Omgekeerde werking

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Dit geldt ook voor de nieuwe burgerwoningen. Met name hinder en gevaar vanuit de naastgelegen bestaande bedrijven aan de Ravenswaaijse Steeg 22 en Ravenswaaijse Steeg 18 is van belang. Aan de Ravenswaaijse Steeg 18 is volgens de voorschriften van het bestemmingsplan een hoveniersbedrijf toegestaan (bestemming: Bedrijf – Agrarisch verwant, aanduiding: Hoveniersbedrijf). Aan de Ravenswaaijse Steeg 22 is volgens de voorschriften van het bestemmingsplan een aannemersbedrijf toegestaan (bestemming: Bedrijf – Beperkt, aanduiding: Aannemersbedrijf max. 550 m²).

Het hoveniersbedrijf aan de Ravenswaaijse Steeg 18 mag volgens het bestemmingsplan geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m². De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie bedragen voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 30 meter, 10 meter, 30 meter en 0 meter. De grootste afstand waarmee rekening gehouden moet worden is aldus 30 meter. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak aan de Ravenswaaijse Steeg 18 tot de rand bouwvlak van de dichtstbij gelegen, nieuwe burgerwoning bedraagt ruim 32 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden vanuit het VNG voldaan.

Het aannemersbedrijf aan de Ravenswaaijse Steeg 22 mag volgens de voorschriften uit het bestemmingsplan geen grotere bedrijfsoppervlakte beslaan dan 550 m². De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie bedragen voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 0 meter, 10 meter, 30 meter en 10 meter. De grootste afstand waarmee rekening gehouden moet worden is aldus 30 meter. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak aan de Ravenswaaijse Steeg 22 tot de rand bouwvlak van de dichtstbijgelegen nieuwe burgerwoning is ruim 115 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand vanuit het VNG voldaan. Zie voor de afstanden ook figuur 4.4.



Figuur 4.4: weergave richtafstanden omgekeerde werking.

4.3.2 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Omdat het plangebied thans in gebruik is voor de functie fruitteelt, kan de bodem schadelijke stoffen bevatten als gevolg van bespuitingen. Derhalve is onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van belang.

Plan gerelateerd: Ten behoeve van het initiatief is een verkennend asbest en nader bodemonderzoek uitgevoerd (22MP0119-adv-01, 9 juni 2022). Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat de interventiewaarde voor asbest in de bodem wordt overschreden. Dat betekent dat nader onderzoek naar asbest in de bodem noodzakelijk is alvorens er werkzaamheden in de bodem plaats kunnen vinden. Het nader onderzoek naar de verhoogde concentratie aan koper en zink in de bodem heeft uitgewezen dat dit om een zeer plaatselijke verhoging van de concentratie gaat. Er is dan ook geen sprake van een ernstige bodem verontreiniging met koper en zink. Uitgangspunt is dat dit om een historisch geval van verontreiniging gaat die voor 1987 is ontstaan. Sanering is niet noodzakelijk. Er is wel geadviseerd de spot te verwijderen om gebruiksbeperkingen in de toekomst te voorkomen bij grondverzet.

Er is tevens inpassend bodemonderzoek gedaan. Daarbij zijn lichte verhogingen van zware metalen en PAK aangetroffen. De aangetroffen verhogingen geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dus dat er geen sanering noodzakelijk is vanwege de aangetroffen concentraties zink, koper en PAK. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar asbest in de bodem.

Met de Omgevingsdienst Rivierenland heeft afstemming plaatsgevonden over het moment van uitvoering van het aanvullende bodemonderzoek. Daarbij is overeengekomen dat deze onderzoeksplicht wordt verbonden aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningen. Uit de analyses van de bodem blijkt immers geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van de bestemming naar Wonen. Het onderzoek naar mogelijke sanering dient plaats te vinden voorafgaand aan graaf- en sloopwerkzaamheden. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

4.3.3 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 ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

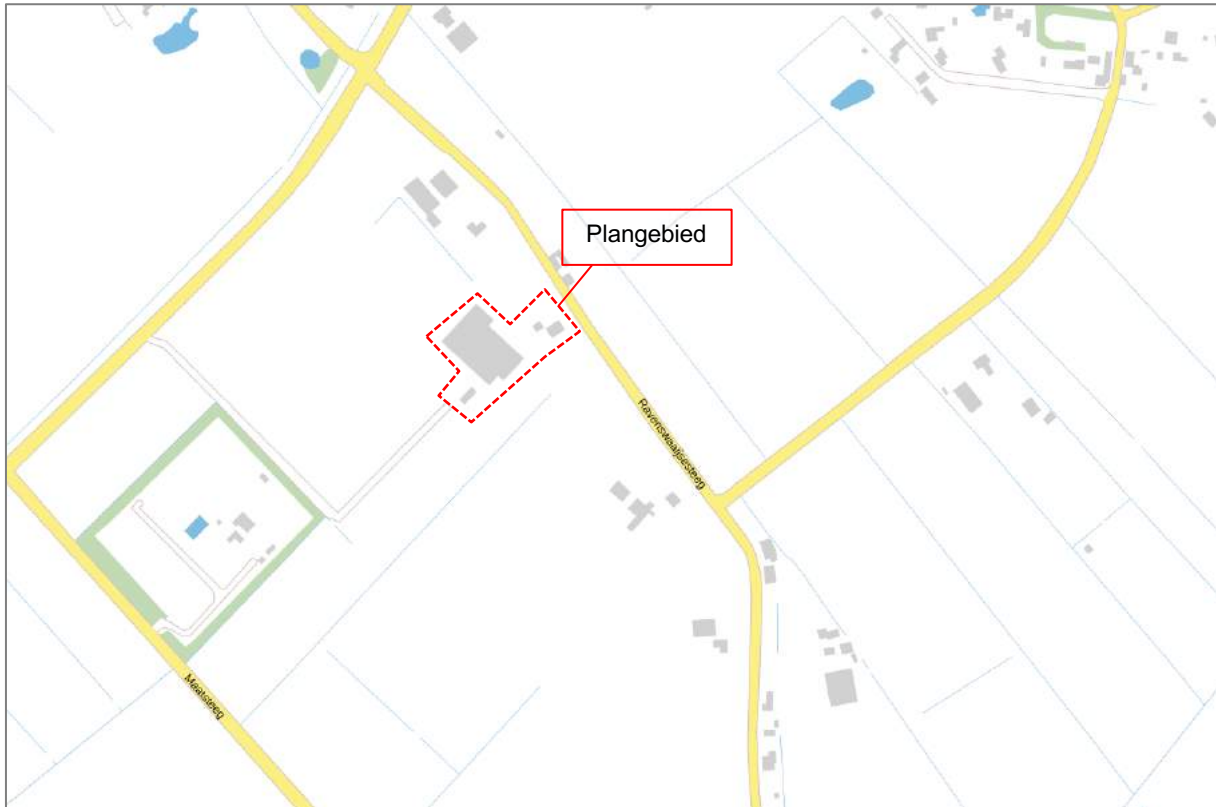
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn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

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Plan gerelateerd: Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicovolle activiteit. Het bedrijf zelf vormt geen inrichting waarvan het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} per jaar, zoals opgenomen in het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Daarmee vormt het plangebied zelf geen risicovolle inrichting.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nabij gelegen risicovolle inrichtingen.

Figuur 4.5 laat de risicokaart zien van de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 4.5: Risicokaart omgeving plangebied.

Er zijn geen belemmeringen voor uitvoering van het plan van initiatiefnemer in het kader van externe veiligheid.

4.3.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

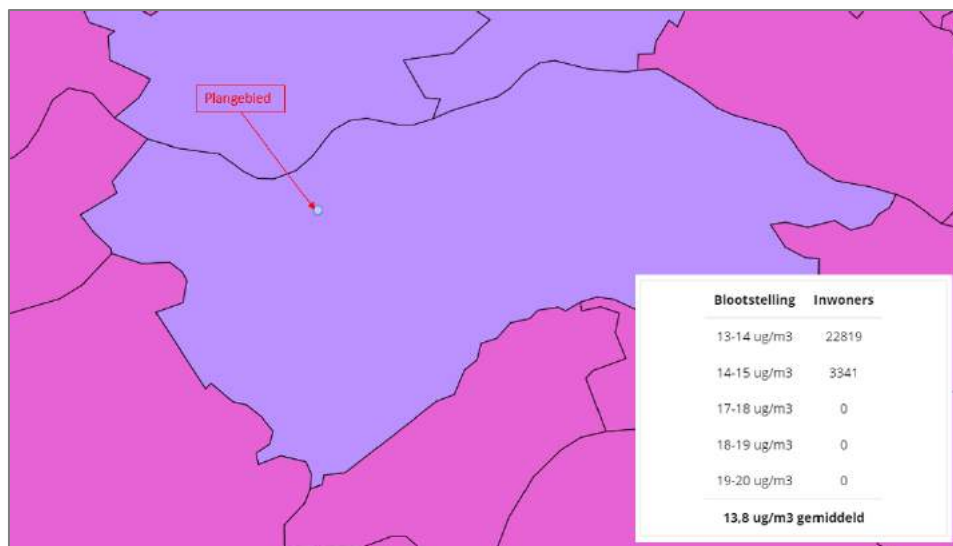
Plan gerelateerd: In het voornemen worden geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Op de Ravenswaaijsesteeg geldt een maximale snelheid van 60 km/h. De weg is daarmee geluidgezoneerd. Op dit wegdeel zijn de etmaalsintensiteiten zodanig laag dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Er is geen nader akoestisch onderzoek vereist. Het aspect geluid is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Het initiatief maakt planologisch gezien nieuwe woningen op de locatie mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Plan gerelateerd: Er worden slechts drie woningen opgenomen in het plan. Dit is veel minder dan de drempel van 1.500 woningen vanuit de ministeriële regeling NIBM. Het initiatief zal dus niet in betekenende mate bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is wel fijnstof aanwezig in de lucht die afkomstig is van buiten het plangebied.

Uit de overzichtskaart 'Gezondheidswinst' van het RIVM blijkt dat de hoeveelheid fijnstof in de lucht aan het dalen is. In 2030 worden de inwoners van de gemeente Buren gemiddeld aan $13,8\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof PM10 blootgesteld. De World Health Organisation adviseert om een grenswaarde voor het jaargemiddelde te hanteren van $15\mu\text{g}/\text{m}^3$. Aan deze norm zal worden voldaan. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



Figuur 4.6: Fragment overzichtskaart gezondheidswinst, tabel 2030 (Bron: www.rivm.nl)

4.3.6 Geur

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van het realiseren van geurgevoelige objecten moet beoordeeld worden op eventuele geurhinder vanuit de omgeving. Met het initiatief wordt woningbouw gerealiseerd. Van geurhinder vanuit het plangebied op de omgeving is geen sprake. Het toetsingskader voor geurhinder is terug te vinden in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen van geurhinder.

In de (directe) omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder zouden kunnen veroorzaken binnen het plangebied. Zoals in artikel 4.3.1 reeds is toegelicht voldoen het naastgelegen hoveniersbedrijf en aannemersbedrijf aan de richtafstanden ten aanzien van geur. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van een locatie of bedrijf dat geurhinder binnen het plangebied zou kunnen veroorzaken. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.7 Spuitzone

Wanneer met een ruimtelijke ontwikkeling gevoelige functies ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden gerealiseerd, moet worden beoordeeld of binnen de gevoelige functie, in dit kader, het aannemelijk is dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met dit initiatief worden twee nieuwe woningen met tuin geïntroduceerd in een gebied waar fruitteelt plaatsvindt. Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

In het algemeen wordt er (mede op basis van jurisprudentie) van uit gegaan dat een afstand van 50 meter tussen een gevoelige bestemming en een bestemming waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

De gronden rondom het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De gronden binnen 50 meter van het plangebied aan de noord-, zuid-, en westzijde krijgen de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan. Aan de overzijde van de Ravenswaaijsesteeg, ten oosten van het plangebied, liggen ook gronden met een bestemming die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk maakt.

Deze gronden liggen op meer dan 50 meter afstand van de nieuwe gevoelige bestemming met de twee nieuwe woningen. De huidige bedrijfswoning krijgt ook de bestemming Wonen. Deze nieuwe gevoelige bestemming ligt op ca. 15 meter afstand van de agrarische bestemming aan de overzijde van de Ravenswaaijsesteeg. Echter is de bestaande bedrijfswoning reeds een gevoelig object. De situatie ter plaatse verslechterd niet als gevolg van de nieuwe bestemming. Gelet op het voorgaande is het aannemelijk dat binnen het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, danwel dat deze niet zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.8 Gebieden – Wet Natuurbescherming

In 1992 is door de lidstaten van de Europese Unie (EU) een netwerk van beschermde natuurgebieden opgezet. Dit is het 'Natura 2000 netwerk'. Het netwerk is bedoeld om zowel de vitaliteit als de biodiversiteit op Europees grondgebied te beschermen en te behouden. Hiervoor vormen de Europese Vogelrichtlijn uit 1979 en de habitatrichtlijn uit 1992 de basis.

De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. In artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Plan gerelateerd: Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,5 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken, zie daarvoor ook figuur 3.1. Deze afstand is dusdanig groot dat geconcludeerd kan worden dat door de realisatie van twee nieuwe, vrijstaande woningen de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet versnipperd.

Om zeker te zijn dat ook stikstofeffecten zijn uitgesloten, is een berekening uitgevoerd met behulp van het rekenmodel AERIUS-Calculator voor de aanleg en gebruiksfase. Het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per etmaal per grondgebonden woning is 8. Dat betekent dat het in totaal gaat om 24 verkeersbewegingen per etmaal, inclusief een retourbeweging 48 verkeersbewegingen totaal. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en het gebruik.

4.3.9 Gebieden - Gelders Natuurnetwerk

Het (voormalig) Ecologisch Hoofdstructuur vormt een netwerk van natuurgebieden op nationaal en internationaal (lees: Natura - 2000) niveau. Het concept is vastgelegd in het Natuurbeleidsplan en nader ingevuld in de Nota ruimte. De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur is door de verschillende provincies bepaald en vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij de ecologische hoofdstructuur zijn mogelijk als het de werking van deze niet bedreigt. Bij de ecologische hoofdstructuur is de saldo benadering van toepassing. Een eventuele aantasting hoeft niet te leiden tot een verbod als de werking van de ecologische infrastructuur op een andere wijze gegarandeerd wordt.

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Intensieve samenwerking tussen Gelderse partners heeft geleid tot een samenhangend omgevingsbeleid voor natuur- en landschap aan de hand van verschillende ruimtelijke categorieën en andere instrumenten. Om de nieuwe verantwoordelijkheid van de provincie te benadrukken spreekt de provincie niet meer van een Ecologische Hoofdstructuur, maar van het Gelders Natuurnetwerk.

Plan gerelateerd: In figuur 4.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk. Derhalve heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten op deze gebieden.



Figuur 4.6: Plangebied ten opzichte van GNN.

4.3.10 Soorten – flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen planvorming worden ingrepen uitgevoerd. Het voorgenomen plan heeft derhalve mogelijk invloed op soorten, derhalve is een quick scan ecologie uitgevoerd.

Plan gerelateerd: Uit de uitgevoerde quick scan ecologie is gebleken dat de inrichting van het plangebied en het beheer het gebied ongeschikt maken als groeiplaats voor beschermde planten. Het plangebied is wel geschikt als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten.

Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een vaste rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Uit de quick scan ecologie is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied waarvoor geen vrijstelling geldt in het geval van een ruimtelijke ontwikkeling. Voor de soorten die wel aanwezig zijn binnen het plangebied geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Er zal met het plannen van werkzaamheden rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen. De volledige resultaten zijn bijgevoegd in de bijlage. Het aspect soorten vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.11 (Vormvrije) m.e.r.

Het realiseren van woningen op deze locatie betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit kan betekenen dat een milieu effect rapportage (m.e.r.) opgesteld moet worden omdat hier sprake kan zijn van een activiteit zoals bedoeld onder D.11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Met het plan worden twee extra woningen gerealiseerd. Daarmee wordt bij lange na niet de drempel van 2.000 woningen gehaald waarvoor een m.e.r. verplicht is. Omdat deze norm niet overschreden wordt, kan een vormvrije m.e.r. volstaan. Echter kan ook gesteld worden dat hier geen activiteit plaatsvindt als bedoeld onder D.11.2. Het bebouwde oppervlak neemt met dit initiatief niet toe, maar neemt af. Dit geldt ook voor de verharding ter plaatse. Het initiatief omvat geen omzetting van natuur of onbebouwde agrarische grond naar woningbouw. Er is sprake van uitruil van bestaande bedrijfsbebouwing en verharding voor woningbouw. Dat betekent dat ook een vormvrije m.e.r. achterwege kan blijven. Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Ravenswaaijse Steeg. Iedere woning krijgt een eigen oprit, daarvoor wordt voor iedere woning een dam geplaatst over de sloot tussen de Ravenswaaijse Steeg en het plangebied.

De verkeersaantrekkende werking wordt bepaald aan de hand van richtlijnen/kencijfers van het CROW. Het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per etmaal per grondgebonden woning is 8. Dat betekent dat het in totaal gaat om 24 verkeersbewegingen per etmaal. De huidige verkeersgeneratie voor het fruitteeltbedrijf is veel groter. Dat betekent dat er een afname is van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. Ook de ontsluitingsweg wordt niet onaanvaardbaar belast.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. In de nieuwe situatie is er ruimte voor minimaal twee personenauto's op eigen terrein. Parkeren op openbaar terrein is niet aan de orde.

Zowel vanuit verkeerskundig oogpunt als vanuit het parkeerkundig oogpunt levert dit plan geen bezwaren op voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Waterhuishouding

De bestaande bebouwing (bedrijfshallen) heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 2.470 m². Het oppervlak van de bebouwing in de nieuwe situatie is veel minder, namelijk maximaal ca. 400m². Het hemelwater zal hierdoor niet versneld afgevoerd worden in het plangebied. Doordat het verhard oppervlak afneemt in de nieuwe situatie, is watercompensatie niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk wordt de juridische plansystematiek uiteengezet.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming
 - Agrarisch – Oeverwalgebied
 - Groen
 - Verkeer
 - Wonen
- Functieaanduiding
 - Specifieke vorm van agrarisch – verbod gewasbeschermingsmiddelen
- Bouwaanduiding
 - Specifieke bouwaanduiding - cv
- Bouwvlak ten behoeve van wonen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden de volgende veranderingen plaats:

- Verwijderen van enkelbestemming 'Agrarisch-Oeverwalgebied' ter plaatse van enkelbestemming 'Wonen'
- Verwijderen dubbelbestemming Waarde – archeologie hoog
- Verwijderen 'Vrijwaringszone-weg'
- Vervangen van het agrarisch bouwvlak door bouwvlakken voor wonen
- Toevoegen vervangende enkelbestemming 'Wonen'
- Toevoegen van de enkelbestemming 'Groen'
- Toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – verbod gewasbeschermingsmiddelen'
- Toevoegen bouwaanduiding

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een bedrijfsmatig initiatief. De kosten voor dit wijzigingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer alsook de opname in het bestemmingsplan.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

BIJLAGEN

1. Principebesluit
2. Quick Scan flora & fauna.
3. Landschappelijke inpassing
4. Stikstofberekening aanleg en gebruik
5. Archeologisch onderzoek
6. Verkennend asbest en nader bodemonderzoek
7. Resultaat digitale watertoets