



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Verzamelplan Buren

Motivering

Gemeente Buren

NL.IMRO.0214.Verzamelplan2024-00N1



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Geldende planologisch regime	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke ontwikkelingen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Scholenlocaties Buren	5
2.3	De Brei 1c, Ingen	12
2.4	Zevenmorgen 26, Ingen	15
2.5	Groenestraat 36a, Lienden	18
2.6	Provincialeweg 7 / Gildeland 24, Lienden	20
2.7	Rhenenseweg 2, Lienden	23
2.8	Ooievaar 5, Ommeren	26
2.9	Hoogkana 6, Ingen	29
3	Juridische planopzet	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Toepassing TAM-IMRO	33
3.3	Opzet van de regels	33
3.4	Verantwoording van de regels	35
4	Uitvoerbaarheid	66
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
4.2	Economische uitvoerbaarheid	66

Bijlagen

- Bijlage 1: Motivering wijziging omgevingsplan scholenlocaties Buren
Bijlage 2: Motivering bij wijzigingsbesluit De Brei 1c te Ingen
Bijlage 3: Motivering bij wijzigingsbesluit Zevenmorgen 26 te Ingen
Bijlage 4: Motivering bij wijzigingsbesluit Lienden, Groenestraat 36a
Bijlage 5: Motivering Lienden, Provincialeweg 7 en Gildeland 24
Bijlage 6: Onderbouwing wijziging omgevingsplan, Rhenenseweg 2
Bijlage 7: Motivering wijziging omgevingsplan, Ooievaar 5 te Ommeren
Bijlage 8: Motivering bij wijzigingsbesluit, Hoogkana 6 te Ingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Buren heeft het voornemen om voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen het omgevingsplan te wijzigen. De ontwikkelingen zijn gebundeld in één wijzigingsbesluit, waarvoor onderhavig TAM-omgevingsplan is opgesteld. In het TAM-omgevingsplan zijn acht ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan staat voor tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan via IMRO. Een TAM-omgevingsplan geeft de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken (publiceren) via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen. Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende toepassingsprofielen (TPOD).

De TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

De gemeente Buren is gelegen in het westen van de provincie Gelderland, tussen de Nederrijn en de Linge. Het besluitgebied bestaat uit meerdere locaties verspreid binnen de gemeente Buren. Het betreft zowel locaties in de bebouwde kom als in het buitengebied. Voorliggend TAM-omgevingsplan ziet toe op het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen op de volgende locaties:

- 1 Scholenlocaties Buren
 - Ommerenveldseweg 17, Ommeren
 - Kapelstraat 9, Maurik
 - Kerkstraat 1, Asch
- 2 De Brei 1c, Ingen
- 3 Zevenmorgen 26, Ingen
- 4 Groenestraat 36a, Lienden
- 5 Provincialeweg 7 / Gildeland 24, Lienden
- 6 Rhenenseweg 2, Lienden
- 7 Ooievaar 5, Ommeren
- 8 Hoogkana 6, Ingen

1.3 Geldende planologisch regime

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle geldende bestemmingsplannen automatisch terecht gekomen in het (tijdelijke) omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Buren'. Navolgend zijn de bestemmingsplannen weergegeven welke opgenomen zijn in het omgevingsplan en welke voor de verschillende locaties nog gelden:

- Kernen Buren, vastgesteld op 25-06-2013.
 - Kapelstraat 9, Maurik
 - Kerkstraat 1, Asch
 - Gildeland 24, Lienden
- Buitengebied, zesde herziening, vastgesteld op 28-06-2016.
 - De Brei 1c, Ingen
- Buren, herziening 2017, vastgesteld op 27-06-2017.
 - Zevenmorgen 26, Ingen
- Reparatieplan buitengebied 2012, vastgesteld op 21-01-2014.
 - Groenestraat 36a, Lienden
 - Hoogkana 6, Ingen
- Bestemmingsplan Buitengebied Buren, vastgesteld op 29-09-2009.
 - Ommerenveldseweg 17, Ommeren
 - Provincialeweg 7, Lienden
 - Rhenenseweg 2, Lienden
 - Ooievaar 5, Ommeren
- Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023, vastgesteld op 30-01-2024.
 - Kapelstraat 9, Maurik
 - Ommerenveldseweg 17, Ommeren
 - Kerkstraat 1, Asch
 - De Brei 1c, Ingen
 - Zevenmorgen 26, Ingen
 - Groenestraat 36a, Lienden
 - Provincialeweg 7, Lienden
 - Gildeland 24, Lienden
 - Rhenenseweg 2, Lienden
 - Ooievaar 5, Ommeren
 - Hoogkana 6, Ingen

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding van hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een korte toelichting op de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen welke onderdeel uitmaken van dit TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.1 Inleiding

In dit TAM-omgevingsplan worden acht verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gebundeld. In navolgende paragrafen worden de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen kort toegelicht. De volledige ruimtelijke motiveringen zijn per ontwikkeling als bijlage bijgevoegd bij dit TAM-omgevingsplan.

2.2 Scholenlocaties Buren

2.2.1 Huidige locatie

Kerkstraat 1, Asch

Deze planlocatie is gelegen aan de oostzijde van de kern van Asch aan de Kerkstraat 1. Ten westen van de planlocatie zijn woningen gesitueerd. Ten zuiden van de locatie bevindt zich de Kerkstraat, dit is een 30 km/uur weg waarop het gebied wordt ontsloten. Aan de oostzijde van de planlocatie is de Achterstraat gelegen. Ten noorden van de locatie is een speelweide gelegen met daarachter de provinciale Culemborgseweg (N834). In navolgende figuur is de ligging van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Ligging planlocatie Asch in omgeving (Bron: PDOK).

De planlocatie waarbinnen de beoogde ontwikkeling is voorzien, is kadastraal bekend als perceel BRN00-N-466 en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.930 m². In navolgende figuur is de grens van de planlocatie voor deze ontwikkeling weergegeven.



Begrenzing besluitgebied Asch (Bron: PDOK).

Kapelstraat 9, Maurik

De planlocatie is gelegen aan de westzijde van de kern van Maurik aan de Kapelstraat 9. Ten noorden van de locatie bevindt zich de Kapelstraat, dit is een 30 km/uur weg waarop het gebied wordt ontsloten. Ten noorden, aan de overzijde van de Kapelstraat en ten oosten zijn woningen gesitueerd. Aan de zuid- en westzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische percelen. In navolgende figuur is de ligging van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Ligging planlocatie Maurik in omgeving (Bron: PDOK).

De planlocatie waarbinnen de beoogde ontwikkeling is voorzien, is kadastraal bekend als MRK01-L-679 en heeft een oppervlakte van circa 6.850 m². In navolgende figuur is de grens van het besluitgebied voor deze ontwikkeling weergegeven.



Begrenzing besluitgebied Maurik (Bron: PDOK).

Ommerenveldseweg 17, Ommeren

Deze planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Ommeren aan de Ommerenveldseweg 17. Ten noorden van de planlocatie zijn woningen gesitueerd. Ten westen van de locatie bevindt zich de Ommerenveldseweg, dit is een 30 km/uur weg waarop het gebied wordt ontsloten. Aan de overkant van deze weg bevindt zich de bedrijfslocatie van een pottenteeltbedrijf. Aan de oost- en zuidzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische percelen. In navolgende figuur is de ligging van de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Ligging planlocatie Ommeren in omgeving (Bron: PDOK).

Het plangebied waarbinnen de beoogde ontwikkeling is voorzien, is kadastraal bekend als percelen LDN04-O-1337 en LDN04-O-1338 en hebben een oppervlakte van

respectievelijk 4.458 m² en 1.071 m². In navolgende figuur is de grens van het besluitgebied voor deze ontwikkeling weergegeven.



Begrenzing besluitgebied Ommeren (Bron: PDOK).

2.2.2 Toekomstige situatie

Kerkstraat 1, Asch

Het voormalige schoolgebouw staat momenteel leeg en biedt daardoor de gelegenheid om woningen in te realiseren. Het pand wordt dan ook intern verbouwd en gerestaureerd om te worden omgevormd tot maximaal 8 woningen. De woningen op deze locatie zijn voor de doelgroep starters. Het gebouw wordt zoveel mogelijk intact gehouden met daarin woningen die passen bij de doelgroep. Het betegelde schoolplein maakt ruimte voor groene tuinen. Navolgend schetsontwerp toont de beoogde ruimtelijke situatie.



Schetsontwerp locatie Kerkstraat 1, Asch

Kapelstraat 9, Maurik

De planlocatie betreft een braakliggend terrein en biedt daardoor de ruimte en gelegenheid om woningen te realiseren. Op het perceel worden dan ook maximaal 24 nieuwbouwwoningen gerealiseerd voor de doelgroepen starters en ouderen. De ambitie is om een gedeelde woonbuurt te maken. De woonbuurt krijgt een moderne uitstraling met behoud van het open groene karakter. Navolgend schetsontwerp toont de beoogde ruimtelijke situatie.



Schetsontwerp locatie Kapelstraat 9, Maurik

Ommerenveldseweg 17, Ommeren

Het voormalige schoolgebouw staat momenteel leeg en biedt daardoor de gelegenheid om woningen in te realiseren. Het pand wordt gerestaureerd en verbouwd waardoor 19 woningen in het pand kunnen worden gerealiseerd. De woningen op deze locatie zijn voor de doelgroep starters. Het gebouw wordt zoveel mogelijk intact gehouden met daarin woningen die passen bij de doelgroep. Het betegelde schoolplein maakt ruimte voor groene tuinen. Navolgend schetsontwerp toont de beoogde ruimtelijke situatie.



Schetsontwerp locatie Ommerenveldseweg 17, Ommeren

2.2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document¹ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

Met de ontwikkeling wordt de functie wonen mogelijk gemaakt en worden er woningen gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar betaalbare woningen voor starters en ouderen. In hoofdstuk 4 van de motivering is het relevante beleid beschreven en beoordeeld of de ontwikkeling van de drie locaties hieraan voldoet. Uit dit hoofdstuk volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid. Er is in Nederland een grote vraag naar woningen, maar het aanbod is beperkt. Daarbij is vooral de vraag naar betaalbare woningen groot. Om aan te sluiten bij die behoefte streven Rijk, provincie en gemeenten ernaar dat tweederde van de nieuwe woningen

¹ RHO Adviseurs (2025). Motivering wijziging omgevingsplan scholenlocaties Buren. 20231404, 14 februari 2025.

betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In dit project wordt getoetst op de vraag ingezet op het realiseren van betaalbare woningen voor starters en ouderen. Daarnaast tasten de ontwikkelingen de landschappelijke kernkwaliteiten niet aan en bovendien wordt de nieuwbouwon ontwikkeling aan de Kapelstraat in Maurik zorgvuldig landschappelijk ingepast aan de hand van een beeldkwaliteitsplan.

In hoofdstuk 5 van de motivering is voor alle, voor de fysieke leefomgeving relevante omgevingsaspecten en andere thema's (voor zover relevant voor de drie locaties en de omgeving daarvan) onderzocht of deze de ontwikkeling in de weg zouden kunnen staan. Dit is niet het geval. Uit dit hoofdstuk volgt dat de omgevingsaspecten voldoende aanvaardbaar blijven met het realiseren van de ontwikkeling. Om te beginnen wordt het aspect welstand gewaarborgd doordat de ontwikkelingen aan de Kerkstraat en de Ommerenveldseweg in overeenstemming zijn met de welstandscriteria. Voor de ontwikkeling aan de Kapelstraat wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd middels het beeldkwaliteitsplan. Voor het aspect geluid door activiteiten wordt zonder meer voldaan aan de standaardwaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het geluid door wegen voldoet voor de locaties aan de Ommerenveldseweg en de Kapelstraat aan de standaardwaarden en wordt als aanvaardbaar beoordeeld. Voor de ontwikkeling aan de Kerkstraat ligt de geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde. Het is noodzakelijk om voor deze locatie het gezamenlijke geluid op de gevels van de woningen in de regels van het omgevingsplan vast te leggen. Ook moet een regel worden opgenomen voor de noodzakelijke niet geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen). Middels de uitvoering van het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op geluidgevoelige gebouwen. Als voldaan wordt aan het gezamenlijk geluid en de niet geluidgevoelige gevel of als een niet geluidgevoelige gevel wordt uitgevoerd, wordt het geluidsniveau als aanvaardbaar beoordeeld.

Het aspect trillingen wordt eveneens aanvaardbaar beschouwd. Met de wijziging van het omgevingsplan worden geen trillingenveroorzakende activiteiten toegestaan. Wel worden er trillinggevoelige gebouwen gerealiseerd, namelijk woningen. In de directe omgeving zijn echter geen bronnen die trillinghinder veroorzaken. Wat betreft het aspect geur worden met de ontwikkeling geurgevoelige gebouwen gerealiseerd. Er bevinden zich echter noch veehouderijen nog bedrijven die geurhinder tot gevolg hebben in de buurt van de locaties. Het aspect geur wordt ook als aanvaardbaar beschouwd. Daarnaast hebben de transformaties aan de Kerkstraat en de Ommerenveldseweg geen negatief effect op het aspect cultureel erfgoed. Voor de locatie Kapelstraat is middels archeologisch onderzoek aangetoond dat met de ontwikkeling de waarden van het aspect cultureel erfgoed niet in het geding komen. Ten slotte is het aspect gezondheid in de huidige planologische situatie nog niet aanvaardbaar door het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de aangrenzende agrarische percelen. Het opnemen van aanvullende bepalingen is noodzakelijk om vanuit gezondheidsoogpunt een aanvaardbare situatie te garanderen.

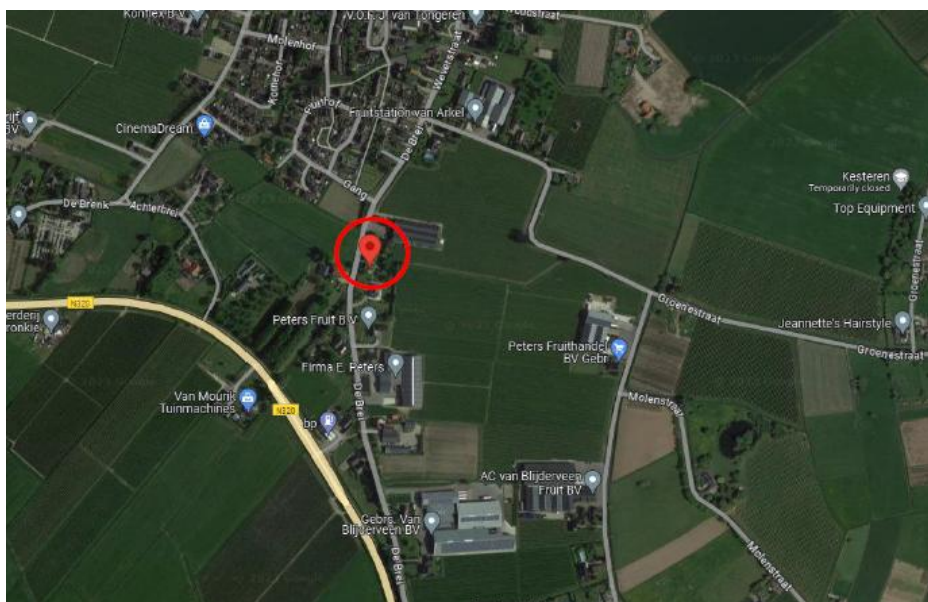
De aspecten welstand, geluid door activiteiten, trillingen, geur, bodem en cultuur-historie zijn middels de regels van de bruidsschat reeds geregeld in het tijdelijke omgevingsplan. Deze regels waarborgen de aanvaardbaarheid van de aspecten. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient er voor de aspecten geluid door wegen en gezondheid extra regels te worden opgenomen. Om het aspect geluid door wegen aanvaardbaar te houden, moet voor de locatie aan de Kerkstraat 1 in Asch een regel worden opgenomen dat bij de uitvoering van de ontwikkeling moet worden voldaan aan de voorwaarden in het hogere waarden besluit. Daarbij worden er in dit plan bepalingen opgenomen om het gezondheids-aspect te waarborgen. Er worden spuitvrije zones rondom de beoogde woningen ingesteld. Binnen deze zones kunnen nieuwe agrarische activiteiten plaatsvinden, maar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is verboden. Daarnaast dient er voor het aspect ecologie soortenbescherming een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Indien uit deze onderzoeken volgt dat het opnemen van aanvullende regels nodig is, zal deze worden opgenomen in het omgevingsplan. De regels van de bruidsschat en het opnemen van de aanvullende regel(s) zorgen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de integrale beoordeling hiervan volgt dat er een balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die de locaties binnen het gebied kunnen vervullen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 De Brei 1c, Ingen

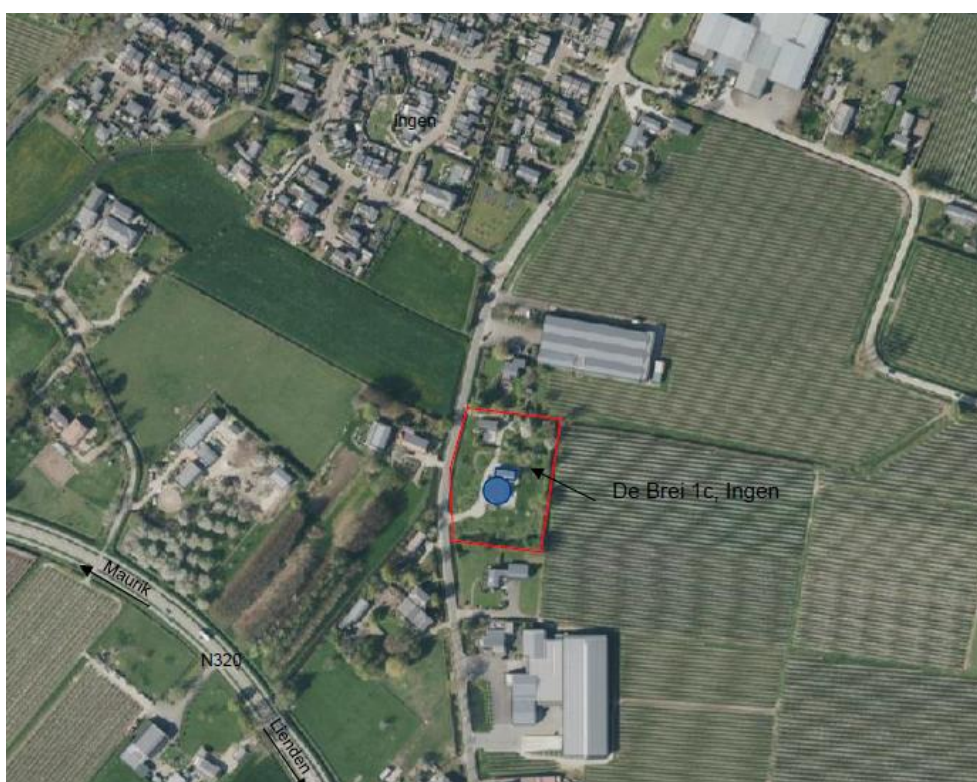
2.3.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren. De planlocatie ligt net buiten de kern van het dorp Ingen. Ten noorden, aan de overzijde van de weg De Brei is de dorpskern van Ingen gelegen. Ten zuiden van de planlocatie zijn enkele, andere fruitteeltbedrijven gelegen in een soort lintbebouwing met burgerwoningen. Verder ten zuiden ligt het dorp Ommeren. Ten zuidwesten is de Provincialeweg N320 gelegen met daarachter het buitengebied van Ommerenveld. De locatie waar deze toelichting betrekking op heeft, is de voormalige woning aan De Brei 1c te Ingen. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Lienden, sectie I, nummer 1540. De initiatiefnemer heeft één woning op dit perceel, de desbetreffende voormalige woning, een inheemse fruitboomgaard en andere diverse beplanting en struiken.



Locatie De Brei 1C te Ingen (Bron: Google Maps).

In navolgende figuur is de grens van het besluitgebied voor deze ontwikkeling weergegeven.



Directe omgeving van de planlocatie (Bron: BAG Viewer).

2.3.2 Toekomstige situatie

De voormalige woning, nu bestemd als 'agrarisch met waarden – oeverwalgebied', wordt omgezet naar de functie wonen. In de huidige situatie heeft het gebouw de uitstraling van een zelfstandig gebouw, mede door zijn eigen in- en uitrit.

Als gesteld in het principebesluit, dient de voormalige woning harmonieus geïntegreerd te worden als een bijbehorend bouwwerk bij de nieuwe woning. Om dit te bewerkstelligen, is besloten de bestaande in- en uitrit naar de voormalige woning te verwijderen. Hierdoor wordt de samenhang tussen de voormalige en nieuwe woningen benadrukt en zal de voormalige woning meer het aanzicht krijgen als een bijgebouw. Om de oude woning een bijbehorend bouwwerk te maken wordt de functie 'wonen' uitgebreid.

Om de nieuwe situatie naadloos te laten aansluiten op de natuurlijke omgeving, wordt er een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze inpassing heeft als doel de cohesie tussen de gebouwen te waarborgen en tegelijkertijd de voormalige woning als bijgebouw in te passen. De landschappelijke inpassing draagt zo bij aan een geïntegreerd geheel van de locatie. Onderstaande figuur geeft een uitsnede weer van het landschapsplan. Hierop is te zien dat het initiatief zal worden ingepast met het uitbreiden van de inheemse fruitboomgaard en ook het verwijderen van de huidige inrit. Daarnaast zal de voormalige woning de uitstraling krijgen van een bijgebouw. Met kleine aanpassingen aan de buitenkant zal dit worden verkregen.



Beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied.

2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document² dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

Het bestemmen van de voormalige woning naar een woonfunctie als bijgebouw, draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies om verschillende redenen:

- Door het gebouw te behouden binnen de woonfunctie, wordt er aandacht besteed aan het behoud van het culturele erfgoed van het gebied;

² HDD advies (2024). Motivering bij wijzigingsbesluit, De Brei 1c te Ingen. 24 september 2024.

- Het behouden van de woonfunctie en deze te gaan gebruiken als een woonfunctie sluit aan bij duurzame ontwikkelprincipes;
- Het omvormen biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende behoeften en omstandigheden van initiatiefnemer/omgeving zonder de oorspronkelijke uitstraling en functie volledig te elimineren;
- Een bijgebouw kan dienen als een aanvullende voorziening voor de hoofdwooning. Hierdoor wordt de functionaliteit van het totale wooncomplex vergroot;
- Door de voormalige woning te integreren als bijgebouw binnen de woonfunctie, kan de omliggende groene ruimte behouden blijven. Dit draagt bij aan het behoud van een aangename leefomgeving en bevordert de connectie met de natuur;
- Het behouden van een voormalige woning als bijgebouw binnen de woonfunctie kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en harmonie van een gebied. Het behoud van diverse gebouwtypologieën draagt bij aan een gevarieerd en aantrekkelijk dorpsbeeld.

De functie van een voormalige woning naar een bijgebouw binnen de woonfunctie draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met name omdat de bebouwing al eerder is gerealiseerd en er ruimtelijk niets wijzigt aan dit onderdeel. Door de voormalige woning te integreren als bijgebouw wordt een harmonieus evenwicht gecreëerd tussen behoud van erfgoed en de evoluerende eisen van een dynamische samenleving, waarbij het karakter en de identiteit van de locatie intact zal blijven.

2.4 Zevenmorgen 26, Ingen

2.4.1 Huidige situatie

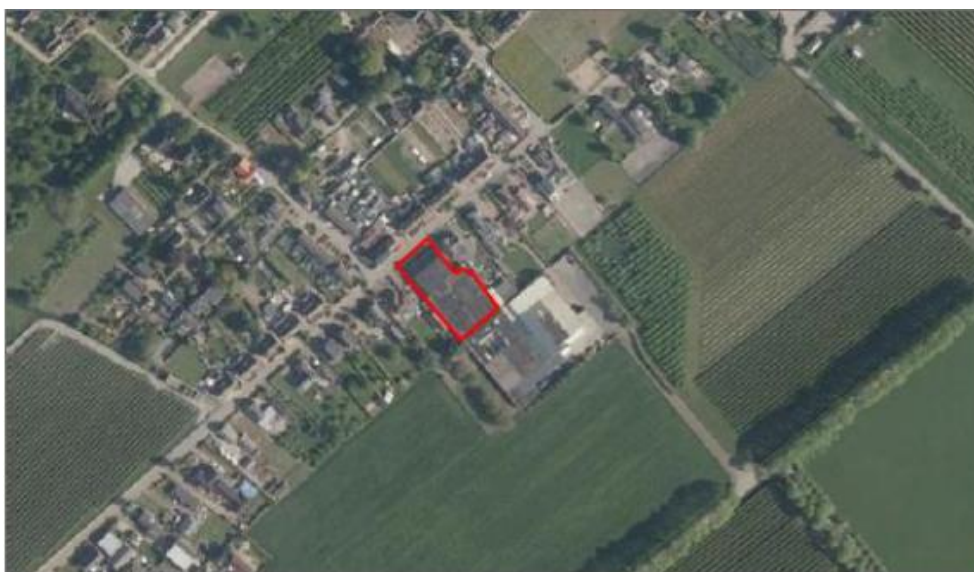
De locatie is gelegen aan de Zevenmorgen 26 te Ingen. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeentecode LDN04, sectie I, nummers 1697, 1698 en een gedeelte van 1699. De locatie maakt onderdeel uit van een buurtschap, bestaande uit burgerwoningen en enkele bedrijven in de gemeente Buren. De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de buurtschap te midden van een woonstraat. Door de bedrijfsfunctie om te zetten in een woonfunctie met bijbehorende bebouwing is sprake van een planologische en stedenbouwkundige verbetering die aansluit op de omgeving.

Rondom de buurtschap Zevenmorgen ligt direct ten noordwesten van de planlocatie het buurtschap Hoogkana, met daarachter het buurtschap Luchtenburg. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het dorp Ingen en ten oosten het buurtschap Bontemorgen. Omliggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik. Het betreft een oeverwalgebied. Ten noorden doorkruist de Neder-Rijn de wijdere omgeving van de planlocatie en ten zuiden de N320 en de A15. Ten zuidwesten ligt het Amsterdam-Rijnkanaal. De navolgende figuur geeft een volledig beeld van de wijdere omgeving van de planlocatie.



Locatie Zevenmorgen 26, Ingen.

In navolgende figuur is de grens van het besluitgebied voor deze ontwikkeling weergegeven.



Directe omgeving van de planlocatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

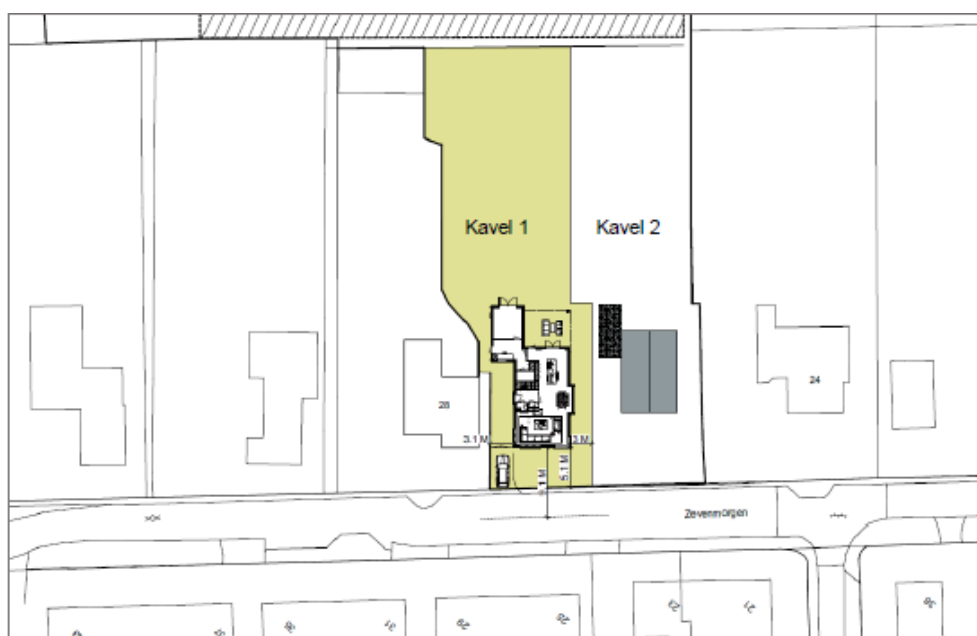
In de huidige situatie is op de voorzijde van het perceel van Zevenmorgen 26 een bedrijfslocatie aanwezig met een bebouwingsoppervlakte van ca. 1400 m², die grotendeels leegstaat. De planlocatie is onderdeel van een cluster van bedrijfsbebouwing, gelegen aan het woonbebouwingslint van de buurtschap Zevenmorgen. De locatie vormt daarmee een dissonant in de woonstraat. De planlocatie is het enige bedrijfspand in een woonstraat met grondgebonden woningen en voortuinen. De

bestaande woningen aan de zuidoostzijde van Zevenmorgen hebben vrijwel uitsluitend kopgevels aan de straat en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap.

2.4.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie worden twee vrijstaande nieuwbouwhuizen op de voorzijde van het perceel gerealiseerd. Het verouderde bedrijfspand op de voorzijde van het perceel wordt hiervoor ingeleverd. De planontwikkeling voorziet erin om met de sloop te komen tot een nieuwe invulling van de locatie en het stedenbouwkundig verbeteren van Zevenmorgen. Vanwege de beoogde aansluiting bij de overige lintbebouwing aan de zuidoostzijde, heeft de toepassing van kopgevels de voorkeur. De nieuwbouwwoningen worden ontsloten via de Zevenmorgen en kunnen elk door een gezin benut worden.

In navolgende figuur wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie in de rij bestaande woningen aan de Zevenmorgen. In dit figuur is de linker kavel al beter uitgewerkt.



Nieuwe situatie aan de Zevenmorgen 26 te Ingen (Bron: Buro van Blijderveen).

2.4.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document³ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In deze paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

Het voorgestelde initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies om verschillende redenen. Allereerst betreft het inbreiding binnen een bestaand bebouwingslint, wat bijdraagt aan het efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte binnen bebouwde gebieden. Door te kiezen voor inbreiding wordt versnippering van het

³ HDD advies (2024). Motivering bij wijzigingsbesluit Zevenmorgen 26 te Ingen. 13 november 2024.

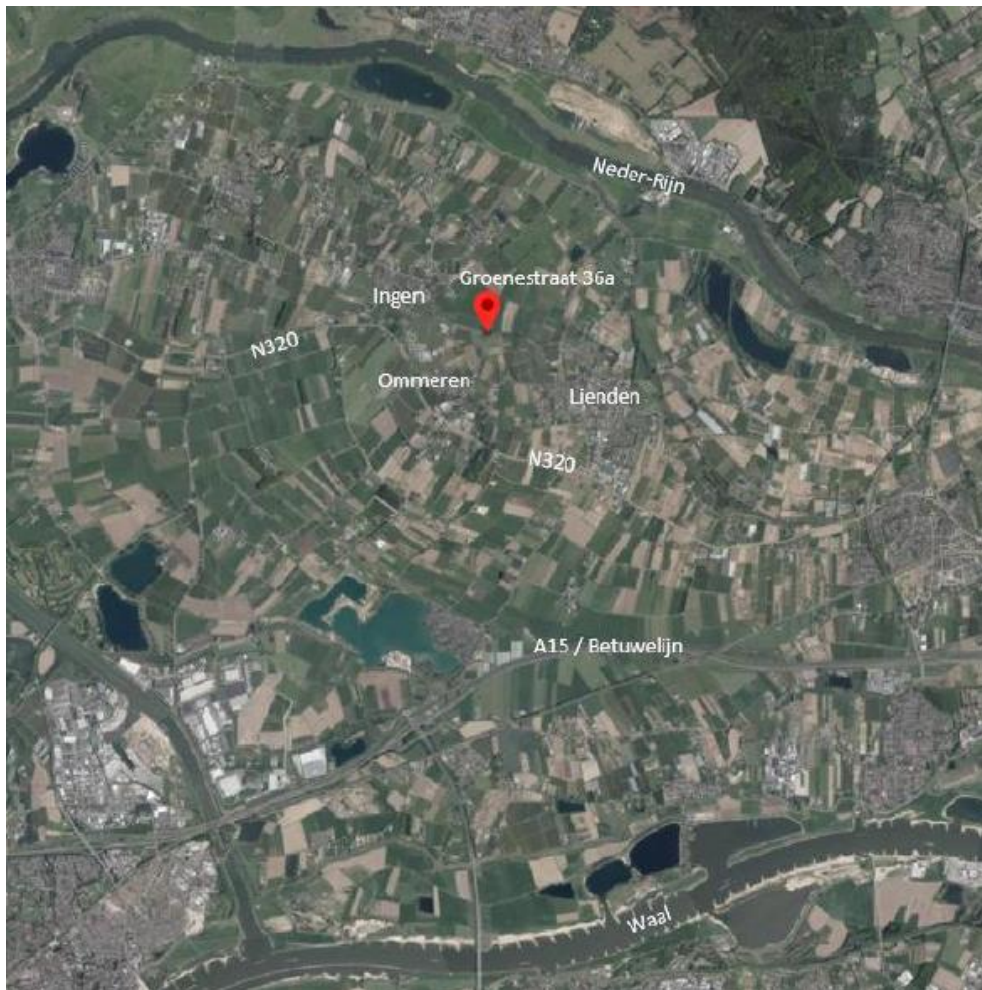
landschap voorkomen en wordt de leefbaarheid van bestaande woongebieden versterkt. Bovendien draagt het initiatief bij aan het hergebruik van bestaande bebouwing, doordat een verouderd bedrijfspand wordt weggenomen en vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor wordt niet alleen de leefomgeving verbeterd, maar wordt ook bijgedragen aan een duurzamere benutting van de beschikbare ruimte. Door deze aspecten te combineren, draagt het initiatief bij aan een evenwichtige toedeling van functies binnen het bebouwde gebied.

2.5 Groenestraat 36a, Lienden

2.5.1 Huidige situatie

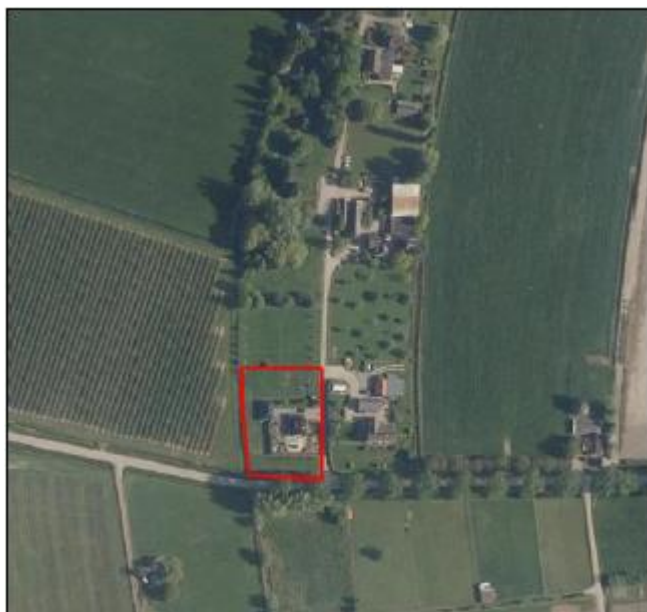
De karakteristiek van de directe omgeving van de planlocatie is aan de noord-, zuid- en westzijde zijn agrarische functies. Aan de oostzijde is de functie wonen. De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Lienden. De gronden in de omgeving van de planlocatie zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Ook zijn er burgerwoningen en een enkele bedrijfsfunctie aanwezig in de omgeving. De gronden die agrarisch in gebruik zijn worden met name gebruikt als grasland, productieboomgaard, boomkwekerij of maisland.

Ten zuiden van de planlocatie ligt de kern Ommeren en ten westen van de planlocatie de kern Ingen. Ten noorden van de planlocatie stroomt de Nederrijn. Ten zuiden van de planlocatie ligt de provinciale weg N320. Verder naar het zuiden liggen de A15 en de Betuwelijn. Ook stroomt hier de rivier de Waal. In de wijde omgeving zijn gronden hoofdzakelijk agrarisch in gebruik met uitzondering van de woonkernen, bebouwingslinten en individuele woningen en bedrijven. De navolgende figuur geeft een volledig beeld van de ruimere omgeving van de planlocatie.



Locatie Groenestraat 36a in Lienden (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

In navolgende figuur is de grens van het besluitgebied voor deze ontwikkeling weergegeven.



Locatie Groenestraat 36a in Lienden (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

2.5.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie blijft de bestaande bebouwing behouden. Daarbij wordt het plangebied voorzien van een passende functie, namelijk Wonen in combinatie met de functie Groen. Hiermee krijgt het plangebied een passende functie voor het feitelijke gebruik dat hier al zeer geruime tijd plaatsvindt.

2.5.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document⁴ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

In de beoogde situatie vindt er een evenwichtige toedeling van functies plaats door de planlocatie te bestemmen als Wonen in combinatie met Groen. Dit evenwicht wordt bereikt door de bestaande bebouwing te behouden, wat bijdraagt aan het behoud van de woongelegenheden, terwijl tegelijkertijd groenvoorzieningen worden toegevoegd. Deze combinatie van wonen en groen zorgt voor een diversiteit aan functies binnen het gebied, waardoor er een evenwichtige mix ontstaat tussen bebouwing en natuurlijke elementen.

2.6 Provincialeweg 7 / Gildeland 24, Lienden

2.6.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit de toekomstige locatie van het loonbedrijf aan de Provincialeweg 7 te Lienden en de huidige locatie van het agrarisch loonbedrijf Gildeland 24 te Lienden. Op de navolgende afbeelding zijn de globale liggingen weergegeven.



Globale begrenzing projectgebied Provincialeweg (rode arcering) en Gildeland (gele arcering) ten opzichte van de kern Lienden (bron: pdokviewer.pdok.nl).

⁴ HDD advies (2024). Motivering bij wijzigingsbesluit Linden, Groenestraat 36a. 18 september 2024.

Provincialeweg 7

De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door agrarische percelen en aan de noordzijde een bedrijventerrein. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Globale begrenzing projectgebied Provincialeweg (rode arcering) (Bron: PDOK viewer).

Gildeland 24

Gildeland 24 is in de kern Lienden gelegen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan woningen met bijbehorende tuinen, aan de oostzijde grenst het aan het parkeerterrein van de meer zuidelijk gelegen supermarkt Jumbo. Verder zijn de zuidelijke en westelijke omliggende gronden in gebruik als tuinbouwgrond. Op de navolgende afbeeldingen is de begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Globale begrenzing projectgebied Gildeland (rode arcering) (Bron: PDOK viewer).

2.6.2 Toekomstige situatie

Het perceel aan de Provincialeweg 7 is in beeld gekomen als nieuwe locatie voor het agrarisch loonbedrijf. Deze locatie is passend gezien de sterke bedrijfsmatige connectie van het agrarisch loonbedrijf met het buitengebied. Op deze manier is het bedrijf op korte afstand bij hun klanten en worden onnodige verkeersbewegingen door de kern voorkomen. Ook wordt er een nieuwe invulling gegeven aan een in onbruik geraakt agrarisch bouwperceel. Om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken dient de functie gewijzigd te worden, zodat het agrarisch loonbedrijf zich hier kan vestigen. De huidige bedrijfswoning, paardenstal en de karakteristieke kapschuur blijven behouden en worden geschikt gemaakt voor het bedrijf. Alle niet noodzakelijke bouwwerken op het perceel zijn reeds verwijderd. Ook bestaat het voornemen om een tweede bedrijfswoning te realiseren. Deze woning heeft een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Verder zal het perceel opnieuw ingericht worden aan de hand van een erfinrichtingsplan met onder meer bosjes, hagen en fruitbomen. Navolgend is de nieuwe locatie van de tweede bedrijfswoning weergegeven (in zwart) en is met rood aangegeven welke bebouwing in het projectgebied behouden blijft.



Beoogde situatie locatie Provincialeweg 7 te Lienden waarbij de locatie van de tweede bedrijfswoning is weergegeven (geel) en in rood is aangeduid welke bebouwing behouden blijft (bron: HZ Bouwadvies).



Impressie aanzicht projectgebied met nieuwe bedrijfswoning (bron: HZ Bouwadvies).

Op de locatie Gildeland wordt de functie 'Bedrijf' en aanduiding loonwerkbedrijf opgeheven. De bedrijfsfunctie wordt in zijn geheel omgezet naar een woonfunctie. Het huidige bestemmingsvlak blijft bestaan ten behoeve van de functie Wonen.

2.6.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document⁵ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

Het voornemen om het agrarisch loonbedrijf van het adres Gildeland 24 in Lienden te verplaatsen naar de Provincialeweg 7 in Lienden en daarbij een tweede bedrijfswoning te realiseren wordt aanvaardbaar gevonden. Als gevolg van de verplaatsing ontstaat er ruimte om woningbouw in Lienden te realiseren en wordt eveneens een in onbruik geraakt agrarisch bouwperceel van een passende nieuwe functie voorzien. Daarbij wordt het perceel verder ingericht met nieuwe groene en landschapselementen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige waarden en beperkingen van de locatie en geldt dat omliggende percelen niet in hun functioneren worden beperkt. Dit tezamen maakt dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.7 Rhenenseweg 2, Lienden

2.7.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren. De planlocatie Rhenenseweg 2 in Lienden bevindt zich in een landelijke omgeving aan de rand van het dorp Lienden. Het perceel ligt aan de Rhenenseweg, die zich kenmerkt door een landelijke uitstraling met overwegend agrarische bebouwing en open velden. In de directe omgeving zijn voornamelijk agrarische percelen te vinden, afgewisseld met verspreide boerderijen en landhuizen. Aan de overkant van de weg strekken zich groene weilanden uit, wat de landelijke sfeer versterkt. De omgeving wordt

⁵ SAB (2025). Motivering Lienden, Provincialeweg 7 en Gildeland 24. 220438.01, 25 februari 2025.

gekenmerkt door rust en ruimte, met een mix van landbouwgronden en verspreide bebouwing. De navolgende figuur geeft de ruimere omgeving weer van de planlocatie.



Locatie Rhenenseweg 2 te Lienden (Bron: Google Maps).

2.7.2 Toekomstige situatie

Het huidige perceel, momenteel bestemd als een niet-grondgebonden agrarische bestemming, beoogt in de voorgenomen situatie een functiewijziging te ondergaan naar een agrarische functie met bouwvlak. Een herbestemming van een perceel met een agrarische niet-grondgebonden functie, specifiek aangeduid als veehouderij, naar een agrarische functie met bouwvlak is gerechtvaardigd wanneer de feitelijke bedrijfsactiviteiten op het betreffende perceel niet langer overeenstemmen met de oorspronkelijk veehouderijbestemming. Nu ter plaatse een boomkwekerij is gevestigd, biedt de herbestemming de mogelijkheid om de planologische status aan te passen, zodat deze in overeenstemming is met de actuele agrarische activiteiten, waarbij het introduceren van een bouwvlak de benodigde ruimtelijke voorzieningen voor de boomteelt kan accommoderen.

De initiatiefnemer beoogt met een herbestemming van het nabijgelegen perceel aan de overzijde de mogelijkheid te creëren voor niet-grondgebonden agrarische productie, specifiek gericht op trayteelt/stellingen. Binnen de huidige functie 'Agrarisch' is deze vorm van agrarische productie niet toegestaan. De nabijheid van dit perceel tot de thuislocatie van de initiatiefnemer rechtvaardigt de wens om teelttafels op dit perceel te implementeren. Teelttafels bieden een gecontroleerde omgeving waarop jonge planten kunnen gedijen, waarbij nauwkeurige watergift en bemesting van essentieel belang zijn. Het strategisch plaatsen van teelttafels nabij de thuislocatie vergemakkelijkt het reguleren en monitoren van deze processen. Bovendien resulteert het gebruik van teelttafels in verminderde risico's op ziektes en plagen, wat bijdraagt aan de algehele gezondheid en groei van de jonge planten.

De efficiëntie in ruimtegebruik vormt ook een bijkomend voordeel van het toepassen van kweektafels in de agrarische praktijk. Deze geïntegreerde benadering beoogt niet alleen optimalisatie van de agrarische activiteiten, maar draagt ook bij aan duurzame groeipraktijken en een verhoogde productiviteit.

Het gebruik van het aangrenzende perceel is van groot belang, omdat dit de noodzaak van transportwerkzaamheden elimineert, aangezien het perceel zich aan de overzijde van de hoofdlocatie bevindt. Deze nabijheid minimaliseert niet alleen logistieke activiteiten, maar draagt ook bij aan operationele efficiëntie en beperkt de impact op de omgeving, in lijn met duurzame praktijken en milieuoverwegingen. Het streven is om de agrarische activiteiten te optimaliseren door ze naadloos te integreren met de bredere context van de thuislocatie.

Gezien dit zich nabij het beoogde bouwvlak bevindt, is gewenst een functieaanduiding aan te brengen op de huidige agrarische functie. Aangepaste planregels zullen hiervoor worden opgesteld dat het oppervlak gewenst is voor trayteelt, buiten het bouwvlak om, en dan ook alleen gebruikt kan worden hiervoor. Daarom zal het dus niet mogelijk zijn om dit perceel te gebruiken voor andere ruimtelijke ontwikkelingen, behalve dan voor containerteelt. Met het behoud van de agrarische functie, zal grondgebonden productie van boomteelt niet worden uitgesloten.

2.7.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document⁶ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

Het correct bestemmen van de agrarische functie met een bijbehorend bouwvlak voor een boomkwekerij op het adres Rhenenseweg 2 te Lienden zal zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies om verschillende redenen:

- **Passende Functie:**
Het toewijzen van een agrarische functie aan een boomkwekerij op dit adres is passend gezien de aard van de activiteiten die daar plaatsvinden. Agrarische functies zijn geschikt voor landbouw- en aanverwante activiteiten, waaronder boomkwekerijen. Dit is tevens ook passend voor het gebied waar de functiewijziging zal plaatsvinden.
- **Ruimtelijke Ordening:**
Door het specifiek bestemmen van het gebied voor agrarische doeleinden wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke ordening. Dit zorgt voor een gerichte en georganiseerde ontwikkeling van het gebied, waarbij agrarische activiteiten op een gepaste locatie worden uitgevoerd. Als eerder aangegeven is het passend binnen het gebied dat hier de vestiging van de boomkwekerij wordt mogelijk gemaakt.

⁶ HDD advies (2024). Onderbouwing wijziging omgevingsplan, Rhenenseweg 2. 3 oktober 2024.

- Behoud van Landbouwgrond:
Het toewijzen van de agrarische functie ondersteunt het behoud van landbouwgrond voor agrarische doeleinden. Dit is belangrijk om de landbouwsector te ondersteunen en om de beschikbaarheid van vruchtbare grond voor landbouwactiviteiten te behouden. Dit sluit tevens ook aan bij de Omgevingsvisie van Gemeente Buren.
- Economie:
Door de agrarische functie toe te kennen aan een boomkwekerij wordt de lokale economie gestimuleerd. Boomkwekerijen creëren werkgelegenheid en bieden kansen voor ondernemerschap binnen de agrarische sector. Dit kan leiden tot een verhoogde economische activiteit in de omgeving, waarbij niet alleen de boomkwekerij zelf profiteert, maar ook lokale toeleveranciers en dienstverlenende bedrijven.

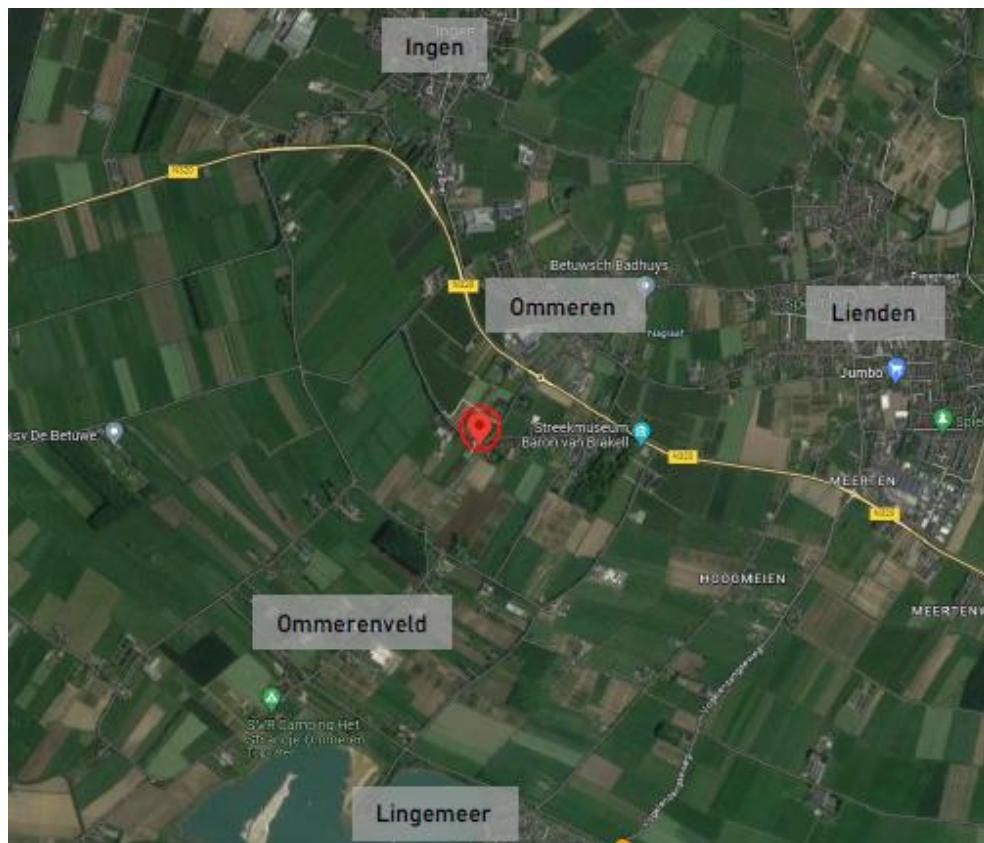
Samengevat zal het toewijzen van een agrarische functie met een bijbehorend bouwvlak voor een boomkwekerij op het adres Rhenenseweg 2 te Lienden zorgen voor een gebalanceerde inrichting van het gebied, waarbij de verschillende functies op een passende en harmonieuze wijze worden verdeeld.

2.8 Ooievaar 5, Ommeren

2.8.1 Huidige situatie

De planlocatie aan de Ooievaar 5 te Ommeren is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren en is kadastraal bekend als gemeente Lienden, sectie O, nummer 1717 en 1716. De beoogde bouwvlakvergroting vindt westelijk plaats naar het kadastrale perceel bekend als gemeente Lienden, sectie O, nummer 1716. De vergroting en/of toevoeging van de functieaanduiding 'containerteelt' vindt plaats achtergelegen het (uitgebreide) bouwvlak op beide percelen nummer 1716 en 1717.

De planlocatie is gelegen nabij de kernen Ommeren, Ingen en Lienden. Ten noorden van de planlocatie is de provinciale weg N320 gelegen. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich het Ommerenveld en het Lingemeer. De omliggende gronden zijn voornamelijk in gebruik als gras- en bouwland ten behoeve van (fruit-)teelt. In de navolgende figuur is de ruimere omgeving van de planlocatie weergegeven. De planlocatie is rood omcirkeld.



Locatie Ooievaar 5, Ommeren (Bron: Google Maps).

2.8.2 Toekomstige situatie

De laanboomsector blijft in ontwikkeling. De huidige markt verlangt van een boomkwekerij dat het hele jaar door bomen kan leveren. Hier wordt door de laanboomsector op ingespeeld door de aanleg van pottenvelden. Een bekende verschijningsvorm van containerteelt is pottenteelt op worteldoek. Dit is ook van toepassing bij het voornemen van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer wenst de nevenactiviteit in de vorm van containerteelt binnen het bouwvlak uit te breiden, dan wel buiten het bouwvlak. Dit houdt in dat de bestaande fruitteelt wordt verwijderd, en containerteelt wordt geplaatst. Het aangrenzende grasland, perceelnummer 1716, is ook gewenst in gebruik te nemen voor containerteelt. De watergang tussen de percelen nummer 1716 en 1717 zal dan verplaatst worden tussen de percelen met nummer 1716 en 1715. Hierdoor kan een aansluitend perceel gecreëerd met enkel containerteelt de percelen nummer 1717 en 1716. Voorgenomen initiatief is in navolgende figuur weergegeven.



Voorgenomen initiatief voor desbetreffende planlocatie.

Te midden van deze nieuwe pottenvelden zal een pad met stelconplaten worden gelegd. Tussen de rijen potten zal gras geplant worden. Op het bouwvlak zal een opslag worden gerealiseerd. Ook is de gewenste loods ingetekend, welke in later stadium gewenst is te realiseren. Het is van enorm belang voor initiatiefnemer om containerteelt te kunnen realiseren op zijn bedrijfslocatie, onderstaande paragraaf licht dit verder toe. Tevens is ook een agrarisch deskundige ter plaatse geweest die de nut en noodzaak voor deze ontwikkeling voor continuïteit van het bedrijf bevestigd.

Vergeleken met het bomen kweken in de volle grond, brengt het kweken in potten veel voordelen met zich mee voor zowel de producent als het milieu. Containerteelt voorziet dat er het hele jaar schoon gewerkt kan worden. De boom is geplant in potten of kokosnetten. Dit is voornamelijk het geval tijdens de herfst- en winterperiode. Daarnaast vermindert deze vorm van bomenteelt het gebruik van pesticiden aanzienlijk. Ook kan het vocht- en voedingsstoffen beheer worden gereguleerd door precisie-irrigatie. Het worteldoek op de grond voorkomt dat onkruidvorming rondom de boom plaatsvindt. Onkruidgroei in de pot of in het net wordt voorkomen door deze af te strooien met bark, een mengsel van Franse boomschors. Het gebruik van een pottenveld in plaats van vollengrondteelt voorziet dus dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen fors kan worden teruggedrongen. Tussen de pottenteelt zullen grasstroken worden gerealiseerd.

2.8.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document⁷ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

⁷ HDD advies (2024). Motivering wijziging omgevingsplan, Ooievaar 5 te Ommeren. 19 maart 2024.

Het uitbreiden van het bouwvlak om de continuïteit van het bedrijf te kunnen garanderen en tevens ook de essentiële teeltondersteunende voorzieningen te realiseren op het adres de Ooievaar 5 te Ommeren zal zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies om verschillende redenen:

- Continuïteit van het bedrijf:
Door het vergroten van het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden om het bedrijf uit te breiden en te moderniseren. Dit draagt bij aan de continuïteit van het bedrijf op de lange termijn en biedt ruimte voor groei en ontwikkeling.
- Realisatie van essentiële teeltondersteunende voorzieningen:
De uitbreiding van het bouwvlak maakt het mogelijk om de benodigde voorzieningen te realiseren die essentieel zijn voor een efficiënte en duurzame teelt.
- Optimalisatie van ruimtegebruik:
Door het bouwvlak uit te breiden wordt de beschikbare ruimte op het perceel beter benut. Dit kan leiden tot een optimalere indeling van het terrein, waardoor functies zoals teelt, opslag, en logistiek efficiënter georganiseerd kunnen worden.
- Economische vitaliteit:
Een evenwichtige toedeling van functies draagt bij aan de economische vitaliteit van het bedrijf en de regio. Door de mogelijkheid te bieden voor groei en innovatie wordt de concurrentiepositie versterkt en kunnen er nieuwe economische kansen worden benut.

Al met al zal de uitbreiding van het bouwvlak op het adres De Ooievaar 5 te Ommeren bijdragen aan een gebalanceerde en functionele inrichting van het agrarisch bedrijf, wat essentieel is voor de toekomstbestendigheid en ontwikkeling van de sector.

2.9 Hoogkana 6, Ingen

2.9.1 Huidige situatie

De planlocatie ligt in het Ingense buurtschap Hoogkana aan de gelijk genaamde weg Hoogkana 6. De planlocatie is kadastraal bekend als: gemeentecode LDN04, sectie I, nummer 1287. De buurtschap bestaat uit burgerwoningen en een enkel bedrijf. De planlocatie ligt aan de noordwestelijke zijde van de buurtschap op de hoek van de Hoogkana en de Nieuwe Weg, die uit een lint van vrijstaande woningen bestaat.

Rondom het buurtschap Hoogkana ligt direct ten zuidoosten van de planlocatie de buurtschap Zevenmorgen. Ten noordoosten zijn de buurtschappen Klinkenberg, Luchtenburg en verderop Essebrook gelegen. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt het dorp Ingen en ten oosten het buurtschap Bontemorgen. Omliggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik. Het betreft oeverwalgebied. Ten noorden doorkruist de Nederrijn de wijdere omgeving van de planlocatie en ten zuiden de N320 en de A15. Ten zuidwesten ligt het Amsterdam-Rijnkanaal. In de navolgende afbeeldingen is de wijdere en directe omgeving weergegeven.



Locatie Hoogkana 6, Ingen (Bron: Google Maps).



Directe omgeving van de planlocatie.

2.9.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie worden drie vrijstaande burgerwoningen aan de Hoogkana gerealiseerd. De huidige bedrijfsloods wordt hiervoor ingeleverd. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan en krijgt ook de functie 'Wonen'. De planontwikkeling voorziet erin om met de sloop van de bedrijfsloods te komen tot een beter passende invulling van de locatie en het stedenbouwkundig verbeteren van het buurtschap Hoogkana. Vanwege de beoogde aansluiting bij de lintbebouwing van de

buurtschap, heeft de toepassing van kopgevels de voorkeur. De nieuwbouwwoningen worden ontsloten via de Hoogkana en kunnen elk door een gezin benut worden.



Situatieschets beoogde situatie

2.9.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De motivering of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is opgesteld in een separaat document⁸ dat is bijgevoegd als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan. In onderhavige paragraaf is de conclusie uit de motivering weergegeven.

De voorgestelde ontwikkeling aan de Hoogkana draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies, zoals vereist onder de Omgevingswet. Deze evenwichtige toedeling wordt op verschillende manieren gerealiseerd:

- **Transformatie en verduurzaming:** Door de omzetting van een bedrijfslocatie naar woningbouw wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit sluit aan bij de principes van duurzame verstedelijking en draagt bij aan het verminderen van het woningtekort zonder nieuwe gronden aan te snijden.
- **Aansluiting bij bestaande structuren:** De nieuwe woningen sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing van het buurtschap Hoogkana, waardoor de stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd en de ruimtelijke samenhang wordt versterkt.
- **Verbetering leefomgeving:** De sloop van de bedrijfsloods en de realisatie van woningen dragen bij aan een verbeterde leefomgevingskwaliteit, met name op het gebied van geluid en luchtkwaliteit.

⁸ HDD Advies (2024). Motivering bij wijzigingsbesluit, Hoogkana 6 te Ingen. 16 oktober 2024.

- **Mobiliteit en parkeren:** De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en maakt gebruik van de bestaande infrastructuur, waardoor de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd.
- **Gezondheid en veiligheid:** Er is rekening gehouden met aspecten als luchtkwaliteit, geluid en spuitzonering, waardoor een gezonde en veilige woonomgeving wordt gecreëerd.
- **Klimaatadaptatie:** De herontwikkeling kansen voor het implementeren van klimaat adaptieve maatregelen, passend binnen het lokale beleid.
- **Toekomstbestendigheid:** Door de transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende ruimtelijke behoeften en demografische ontwikkelingen.

Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling een zorgvuldige afweging maakt tussen verschillende ruimtelijke belangen en functies. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave, verbetert de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan bij de bestaande omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies, zoals beoogd in de Omgevingswet en onderliggende regelgeving. De ontwikkeling zorgt voor een duurzame en toekomstbestendige invulling van de locatie, die past binnen de bredere ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen van de gemeente en de regio.

3 Juridische planopzet

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen met bijbehorende besluitgebieden en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

3.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

3.3 Opzet van de regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
- 2 Functieregels (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
- 4 Overgangs- en slotregels.

Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkelingen op verschillende locaties binnen de gemeente Buren en is als een nieuw hoofdstuk 22b opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Buren. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Buren. In de artikelpkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

3.3.1 Inleidende regels

De eerste paragraaf bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in deze paragraaf bevatten:

- Begripsbepalingen (artikel 1);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 2);
- Toepassingsbereik (artikel 3);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 4);
- Aanvraagvereisten (artikel 5);
- Algemeen gebruiksverbod (artikel 6).

In artikel 3 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

3.3.2 Functieregels

Paragraaf 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waarvan af mag worden geweken.

3.3.3 Algemene regels voor activiteiten

Paragraaf 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Deze paragraaf is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels.

3.4 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies en activiteiten waar worden mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt per locatie eerst de bestaande planologisch-juridische situatie weergegeven en vervolgens worden de regels bij de beoogde ontwikkelingen verantwoord. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

3.4.1 Ommerenveldseweg 17, Ommeren

3.4.1.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De gronden van het besluitgebied aan de Ommerenveldseweg, te Ommeren, is planologisch-juridisch vastgelegd in bestemmingsplan Buitengebied Buren (vastgesteld op 29 september 2009). Op grond van dit plan heeft de planlocaties de functie 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Buren met aanduiding projectgebied (rood kader) (bron: Omgevingsloket).

3.4.1.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Ommerenveldseweg 17 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten en extensief dagrecreatief medegebruik. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanduidingen

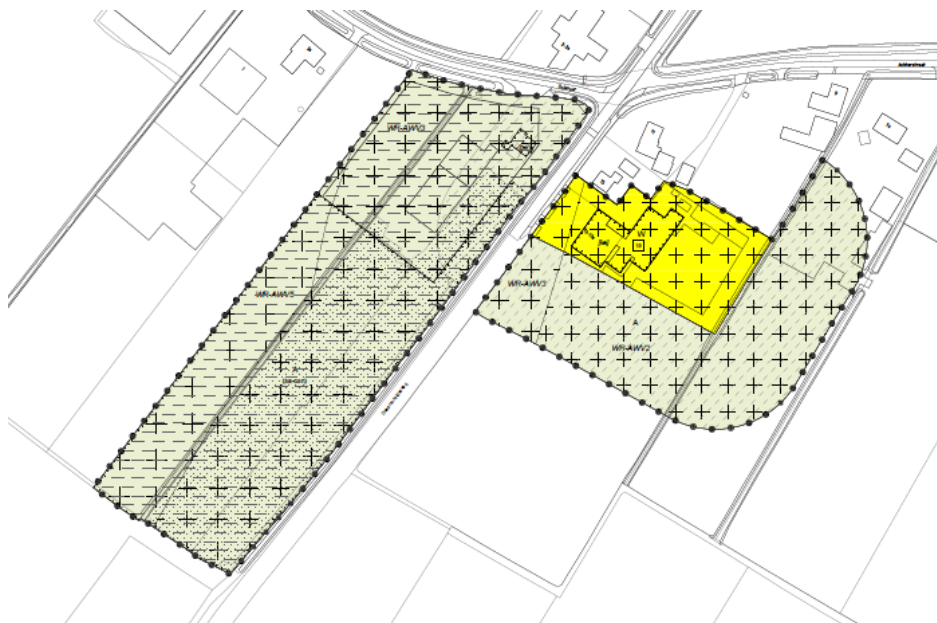
Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Aanduiding 'Overige zone - beperkte aantasting'

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkte aantasting' voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding (hierin is ook het plan Ooievaar 5 in opgenomen).

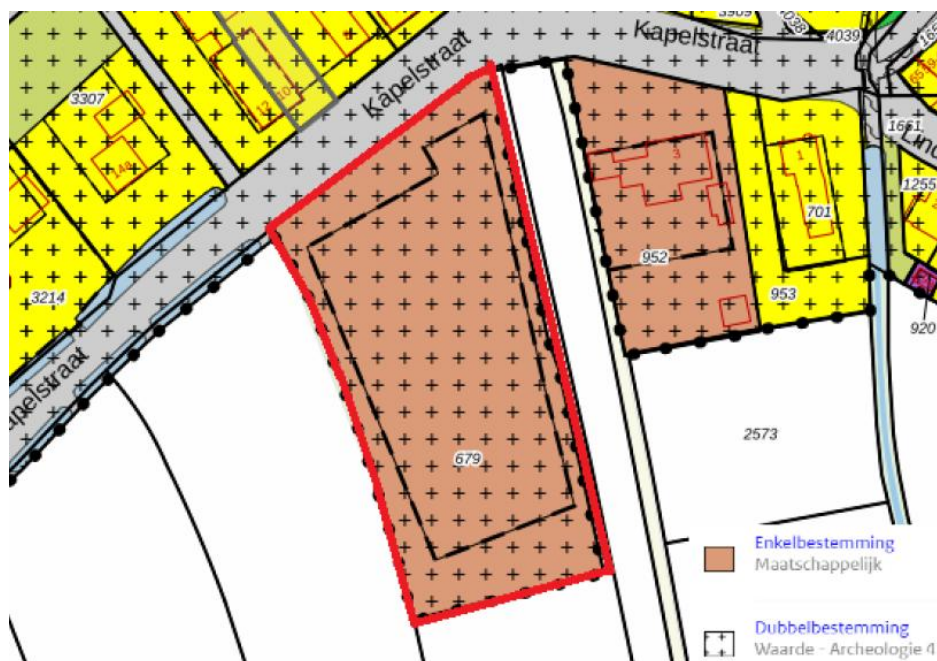


Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.2 Kapelstraat 9, Maurik

3.4.2.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De grond van het besluitgebied aan de Kapelstraat, te Maurik, is planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Kernen Buren (vastgesteld op 25 juni 2013). Op grond van dit plan heeft de planlocaties de functie 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de grond gedeeltelijk bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2' en gedeeltelijk als 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Buren met aanduiding projectgebied (rood kader) (bron: Omgevingsloket).

3.4.2.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Kapelstraat 9 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden hebben de functies groenvoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen,

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Cultuurhistorie'

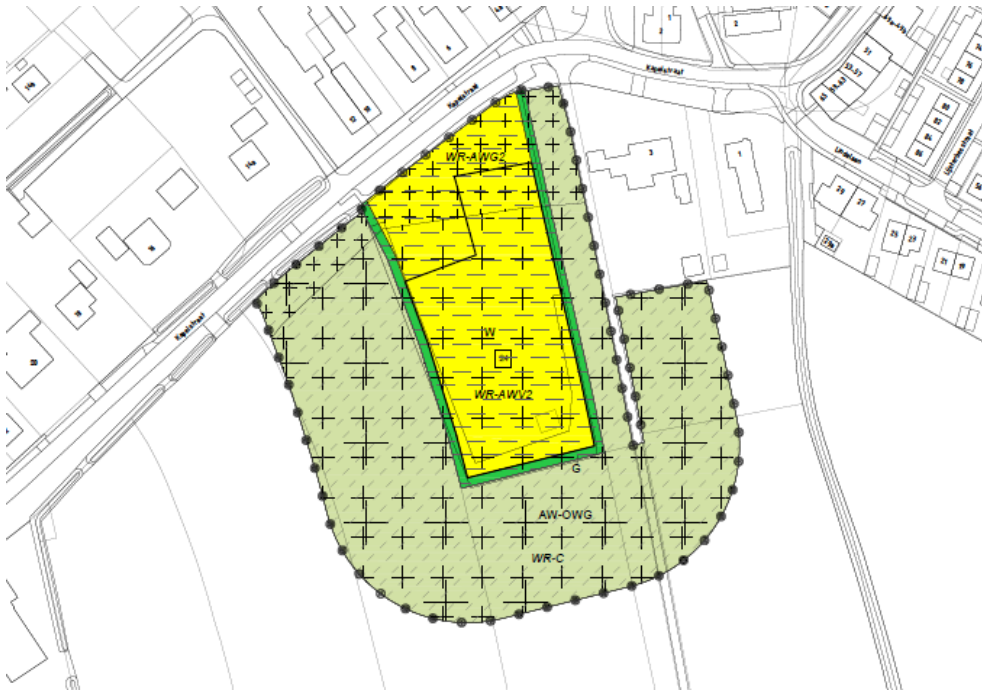
De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Op gronden met de functie "Waarde - Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.3 Kerkstraat 1, Asch

3.4.3.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De grond van het besluitgebied aan de Kerkstraat te Asch, is planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Kernen Buren (vastgesteld op 25 juni 2013). Op grond van dit plan heeft de planlocaties de functie 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede van de verbeelding van de gecombineerde geldende bestemmingsplannen 'Kernen Buren' en 'Gemeente Buren', herziening 2017, beide onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Buren met aanduiding plangebied (rood kader) (bron: Omgevingsloket).

3.4.3.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Kerkstraat 1 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Cultuurhistorie'

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Op gronden met de functie "Waarde - Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op

nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - midden vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Aanduiding 'Veiligheidszone - 2'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie of een hoge druk aardgasleiding. Op gronden met de aanduiding veiligheidszone 2 is het verblijf van een niet- of verminderd zelfredzame groep van personen niet toegestaan.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.4 De Brei 1c, Ingen

3.4.4.1 Huidig planologisch-juridisch regime

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening', welke is vastgesteld op 28 juni 2016. De planlocatie heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – oeverwalgebied';

- Dubbelbestemmingen: 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waterstaat – beheerszone watergang';
- Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – weg'.

De nieuwe woning is al bestemd met de enkelbestemming 'Wonen'. Het bijgebouw, oftewel de oude bewoning, niet. Deze heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 1' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan, rode arcering geeft het bestaande gebouw op de Brei 1c weer (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

3.4.4.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie De Brei 1c de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' specifiek voor bijgebouwen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' uitsluitend voor de aanleg en instandhouding van een windhaag en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter

plaatsen van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 200 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Cultuurhistorie'

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Op gronden met de functie "Waarde - Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Functie 'Waterstaat - Beheerszone watergang'

De voor Waterstaat - Beheerszone watergang aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor bescherming en beheer van de naastgelegen watergangen en werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen watergangen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.5 Zevenmorgen 26, Ingen

3.4.5.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De geldende juridisch-planologische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2017'. Dit bestemmingsplan is definitief vastgesteld op 27 juni 2017. De planlocatie heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Bedrijf';
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – handelsbedrijf en opslag';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: 'kantoor';
- Bouwaanduiding: 'nokinrichting';
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – weg'.

De planlocatie betreft een voormalige kippenslachterij die in 2017 de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke van vorm bedrijf – handelsbedrijf en opslag' heeft gekregen. Het huidige gebruik is specifiek gereguleerd in het vigerend plan. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Besluitgebied (rood omstippeld) volgens vigerend bestemmingsplan 'Buren, herziening 2017'.

3.4.5.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Zevenmorgen 26 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.6 Groenestraat 36a, Lienden

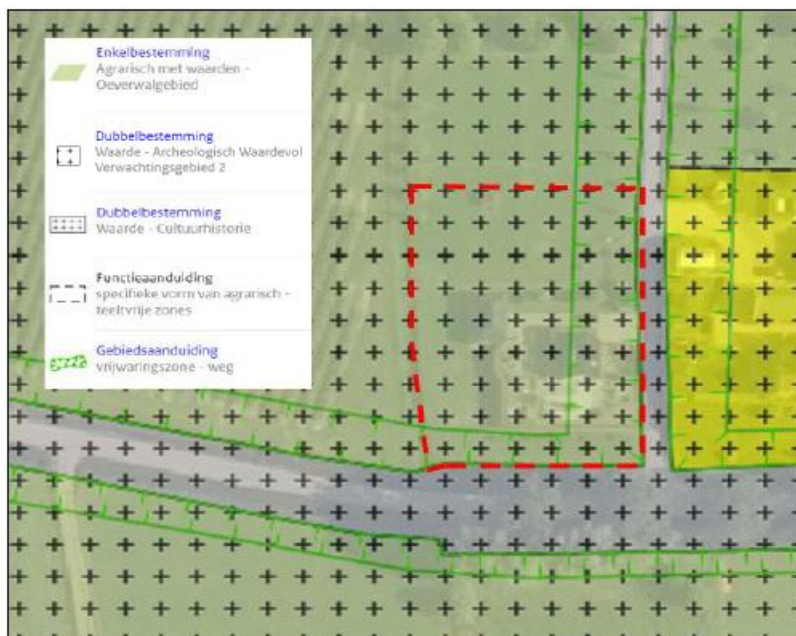
3.4.6.1 Huidig planologisch-juridisch regime

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan “Reparatieplan buitengebied 2012” vastgesteld op 21 januari 2014. De planlocatie heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: ‘Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied’;
- Dubbelbestemming: ‘Waarde - Cultuurhistorie’;
- Functieaanduiding: ‘specifieke vorm van agrarisch-teeltvrije zones’;
- Gebiedsaanduiding: ‘Vrijwaringszone - weg’.

Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).

Het vigerende bestemmingsplan biedt op de locatie geen bouw mogelijkheden. In het verleden is wel bouwvergunning verleend voor de aanwezige bebouwing. De eigenaar wil de bestemming omzetten naar Wonen en Tuin-Gaarde. Er is al een woning aanwezig binnen het plangebied. Het aantal woningen neemt met dit initiatief niet toe.



Besluitgebied (rood omlijnd) conform vigerend bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied 2012” en “Paraplubestemmingsplan Archeologie Gemeente Buren 2023” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

3.4.6.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Groenestraat 36 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Cultuurhistorie'

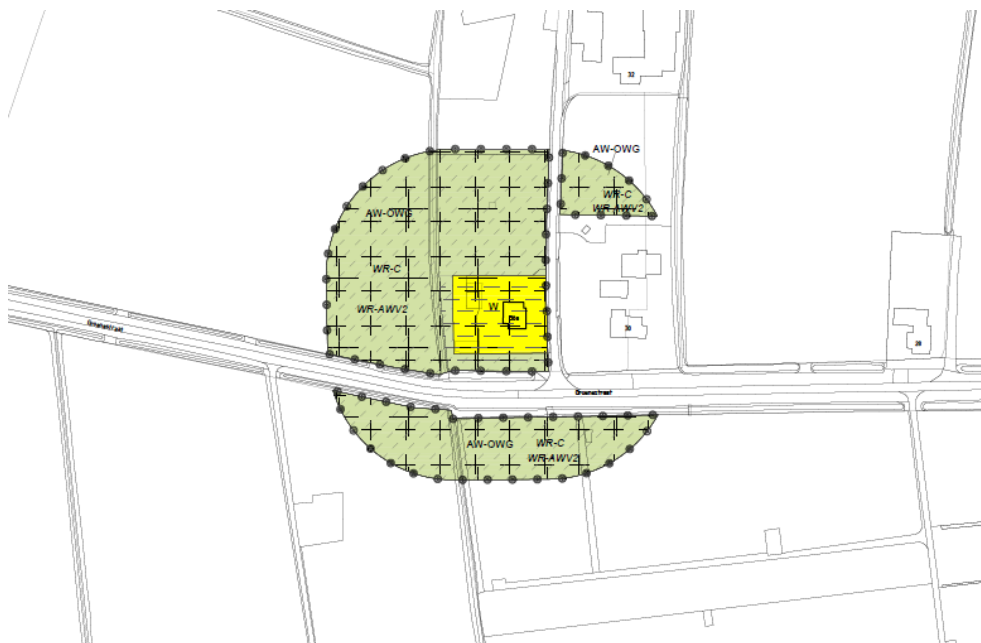
De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Op gronden met de functie "Waarde - Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.

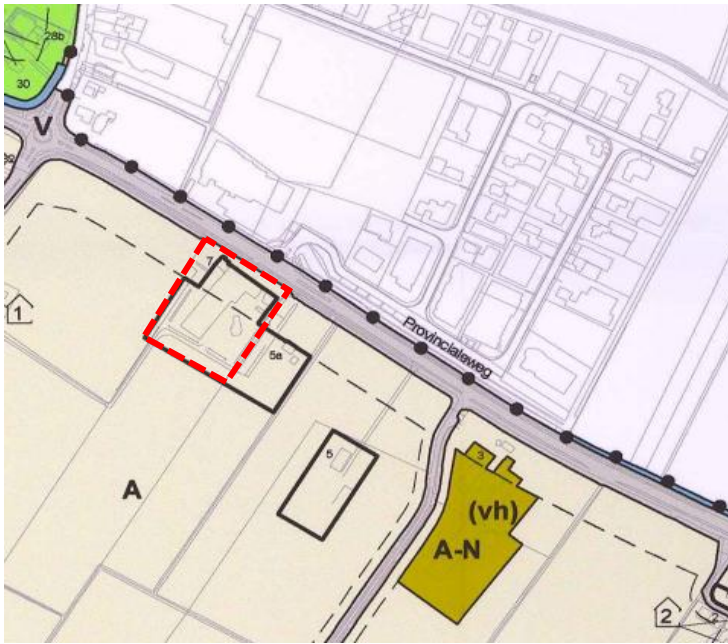


Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.7 Provincialeweg 7, Lienden

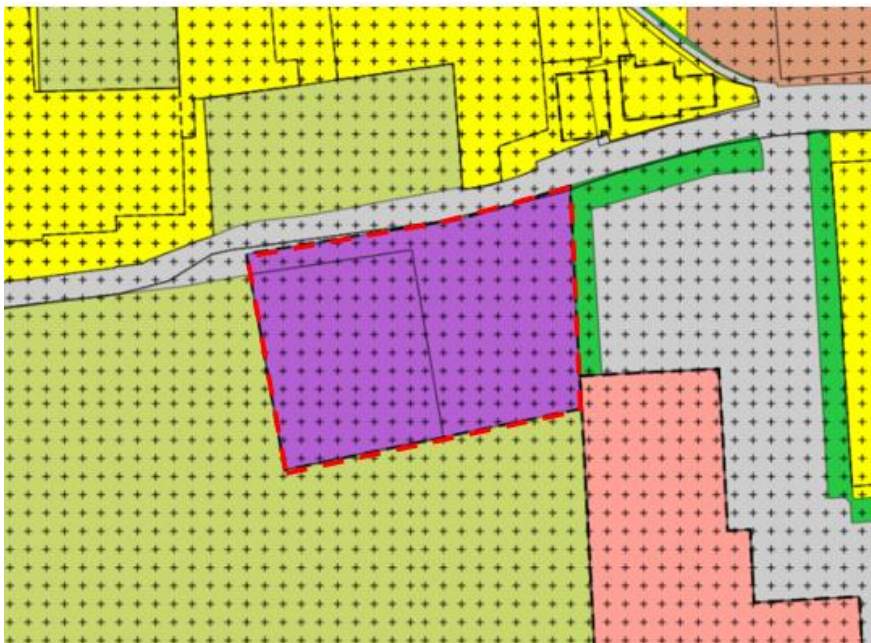
3.4.7.1 Huidig planologisch-juridisch regime

Ter plaatse van het projectgebied Provincialeweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' is hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische doeleinden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' met daarop het projectgebied globaal rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Ter plaatste van het projectgebied Gildeland geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren' dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf loonwerkbedrijf'. De bestemming 'bedrijf' met de bijbehorende functieaanduiding is hoofdzakelijk bedoeld voor een loonwerkbedrijf.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Buren' met daarop het projectgebied globaal rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gemeente Buren 2023' worden archeologische verwachtingswaarden aan de gronden toegevoegd, waaraan regels omtrent het roeren van de grond zijn vastgesteld. De gronden binnen het projectgebied Provincialeweg kennen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'.

De gronden binnen het projectgebied Gildeland kennen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'.

3.4.7.2 Verantwoording nieuwe regels

Provincialeweg 7

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Provincialeweg 7 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten en extensief dagrecreatief medegebruik. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, een loonwerkbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch loonbedrijf' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf. Daarnaast zijn de daarbij behorende groenvoorzieningen en (erf)beplanting, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en paden toegestaan.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 200 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanduidingen

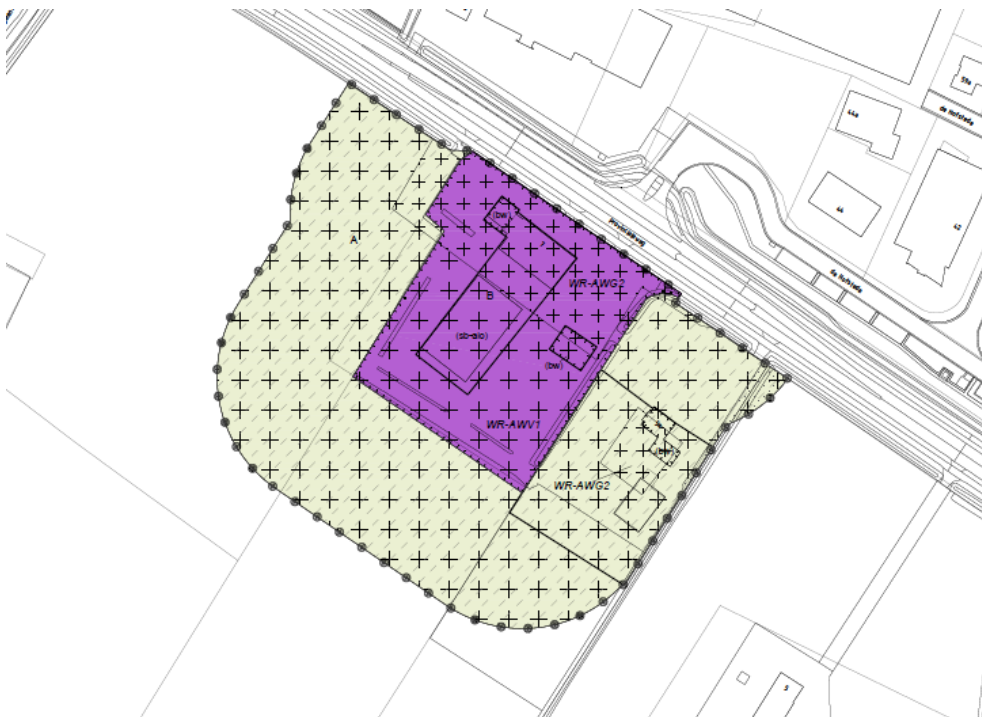
Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Aanduiding 'Overige zone - beperkte aantasting'

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkte aantasting' voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

Gildeland 24

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Gildeland 24 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;

- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 50 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



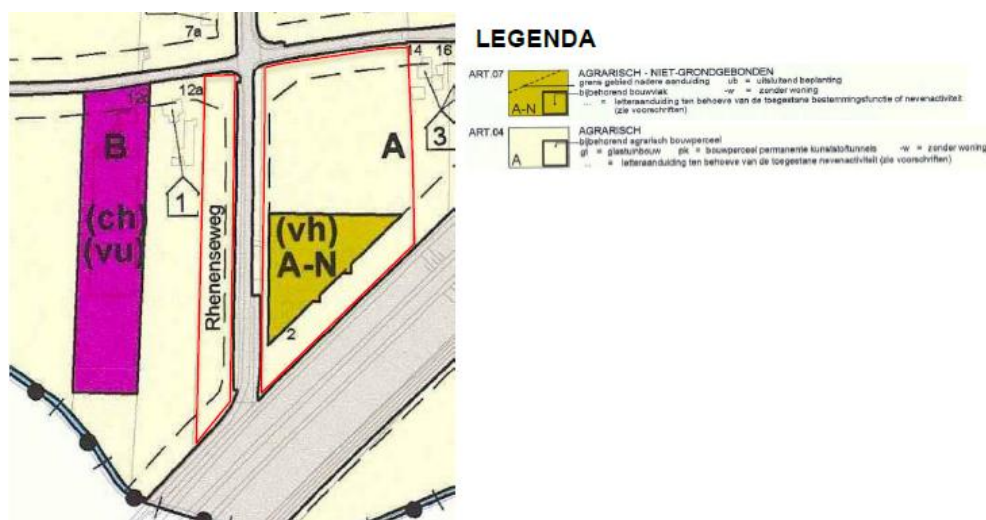
Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.8 Rhenenseweg 2, Lienden

3.4.8.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De huidige juridisch-planologische status van het plangebied is vastgesteld in het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren', dat op 29 september 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Buren en op 1 juni 2010 is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het deel van de planlocatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, heeft de bestemming 'Agrarisch – niet-grondgebonden', terwijl het perceel aan de overzijde de bestemming 'Agrarisch' heeft.

De gronden bestemd als 'Agrarisch – niet-grondgebonden' zijn specifiek aangewezen voor niet-grondgebonden agrarische productie, met nadere aanduiding op de plankaart. De geldende bestemming op deze gronden is voorzien van de aanduiding 'vh = veehouderij'. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waardenvol Verwachtingsgebied 2' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede van de besluitlocatie en omgeving van plankaart bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren' (Bron: Regels op Kaart).

3.4.8.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Rhenenseweg 2 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten en extensief dagrecreatief medegebruik. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Aanduiding 'Overige zone - beperkte aantasting'

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkte aantasting' voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.

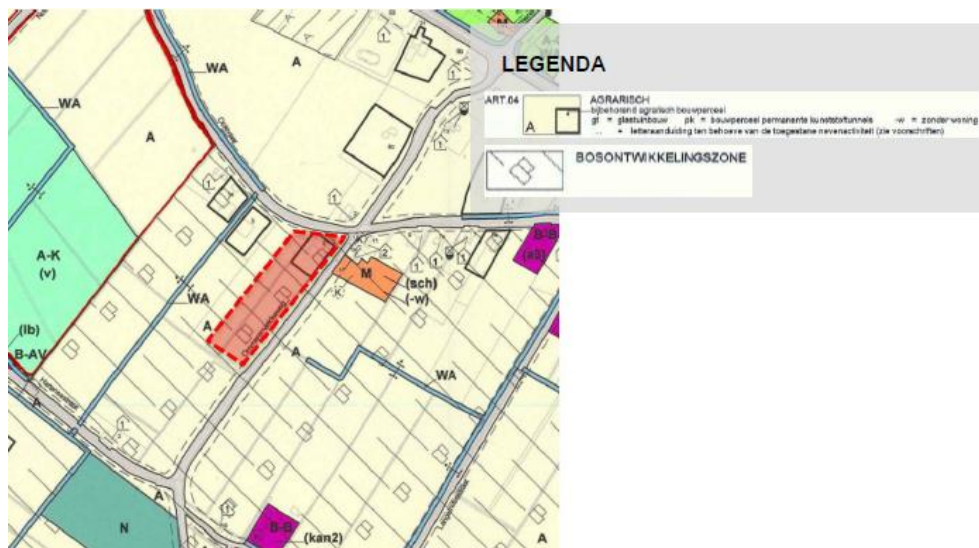


Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.9 Ooievaar 5, Ommeren

3.4.9.1 Huidig planologisch-juridisch regime

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren (art.10)'. Dit bestemmingsplan is vastgelegd op 29 september 2009. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak. Daarnaast heeft de planlocatie de aanduiding 'Bosontwikkelingszone'. Buiten het huidige bouwvlak hebben de percelen die van toepassing zijn voor dit initiatief ook de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de grond bestemd als 'Waarde – Archeologisch Waarden- vol Verwachtingsgebied 3' volgens paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 (vastgesteld op 30-01-2024).



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' met besluitlocatie rood omkaderd.

3.4.9.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Ooievaar 5 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten en extensief dagrecreatief medegebruik. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a de bodemingrepen bij de betreffende bouwactiviteit(en) niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld bedragen;
- b het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 5.000 vierkante meter, of;
- c in een schriftelijk advies is vastgesteld dat op basis van een representatief onderzoek van een archeologisch deskundige ten aanzien van het bouwen geen archeologisch onderzoeksrapport is vereist.

Aanduidingen

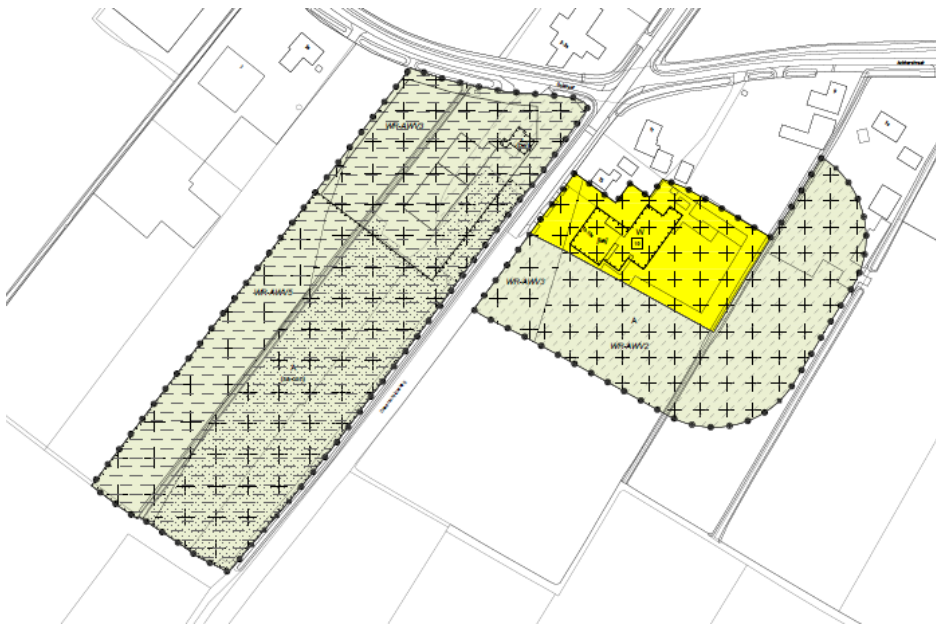
Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Aanduiding 'Overige zone - beperkte aantasting'

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkte aantasting' voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding (hierin is ook het plan Ommerenveldseweg 17 in opgenomen).



Uitsnede nieuwe verbeelding

3.4.10 Hoogkana 6, Ingen

3.4.10.1 Huidig planologisch-juridisch regime

Op 21 januari 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' vastgesteld. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologisch onderzoekgebied – 1'
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – weg'

In navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan waarin met de planlocatie weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan met planlocatie rood omkaderd

3.4.10.2 Verantwoording nieuwe regels

Binnen de regels van het TAM-omgevingsplan worden voor de locatie Hoogkana 6 de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak zijn grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen en be- en verwerken van agrarische producten toegestaan. Tevens bij de functie horen wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en nutsvoorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aanduidingen

Aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de nieuwe verbeelding.



Uitsnede nieuwe verbeelding

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

De participatie is per ontwikkeling verwerkt in de onderbouwingen welke als bijlage zijn bijgevoegd bij onderhavig plan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen. Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende omgevingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende omgevingsplan.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam