

Bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening

NL.IMRO.0214.ZMOHennisdijk10hrz-BVA1



Bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening

NL.IMRO.0214.ZMOHennisdijk10hrz-BVA1

Status : Vastgesteld
Datum : 27 december 2023
Opdrachtgever : Leefland



INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Omschrijving plan	4
1.4 Vigerende planologische situatie	6
1.5 Leeswijzer	6
2 BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
3.1 Bedrijven en milieuzonering	14
3.2 Geluid	16
3.3 Bodem	17
3.4 Externe veiligheid	18
3.5 Geur	19
3.6 Verkeer en parkeren	19
3.7 Luchtkwaliteit	20
3.8 Ecologie	21
3.9 Archeologie	21
3.10 Watertoets	23
3.11 M.e.r.	24
4 UITVOERBAARHEID	26
4.1 Economische uitvoerbaarheid	26
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Begrenzing plangebied	27
5.3 Opzet van de regels	27
5.4 Verantwoording van de regels	28
BIJLAGEN	
1 Akoestisch onderzoek	
2 Verkennend bodemonderzoek	
3 Asbest onderzoek	
4 Aanvullend bodemonderzoek	
5 Onderzoek externe veiligheid	
6 Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij	
7 Flora en faunaonderzoek	
8 Onderzoek stikstofdepositie	
9 Archeologisch bureau onderzoek	
10 Inventariserend veldonderzoek (archeologie)	
11 Digitale watertoets	
12 Landschappelijke inpassing	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

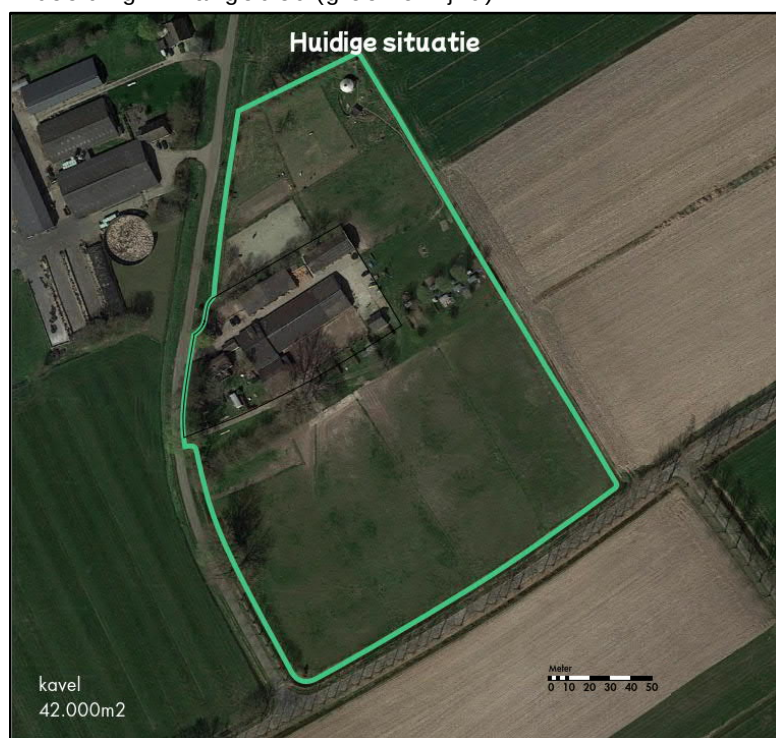
Initiatiefnemer Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Leefland heeft het voornemen om aan de Hennisdijk 10 te Zoelmond drie nieuwe woningen te realiseren. Met het plan wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt.

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan 'Zoelmond, Hennisdijk 10' vastgesteld op 4 juli 2023. Aanleiding van deze herziening is een beroepsprocedure bij de Raad van State. Naar aanleiding van de beroepsprocedure is besloten om de nieuwe woningen te verplaatsen en de bestaande bedrijfswoning te slopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Culemborg en ten noorden van Geldermalsen. De begrenzing bestaat uit omliggende agrarische percelen en de twee straten Hennisdijk en Haardijk. Het gebied voor de ruimtelijke procedure is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie N, perceelnummers 123, 124 en 125. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1: Plangebied (groen omlijnd)

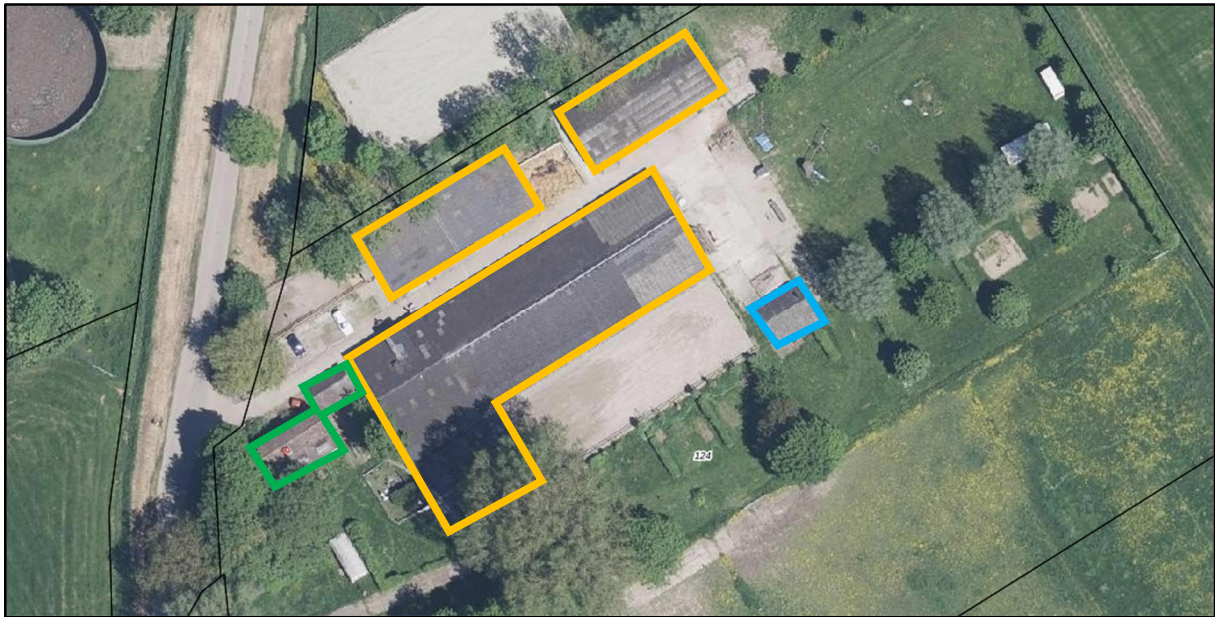




1.3 Omschrijving plan

Het beoogde plan bestaat uit het slopen van drie bestaande gebouwen (stallen en schuren) met een agrarische functie, in de onderstaande afbeelding zijn deze oranje gearceerd. Het bestaande toiletgebouw, in de afbeelding blauw gearceerd blijft behouden, en de bestaande bedrijfswoning, in de afbeelding groen gearceerd, wordt ook gesloopt. Er worden drie nieuwe woningen gerealiseerd op het terrein. Afbeelding 3 geeft de situatieschets van het beoogde plan weer.

Afbeelding 2: Impressie beoogd terrein





Afbeelding 3: Situatieschets van het beoogde plan



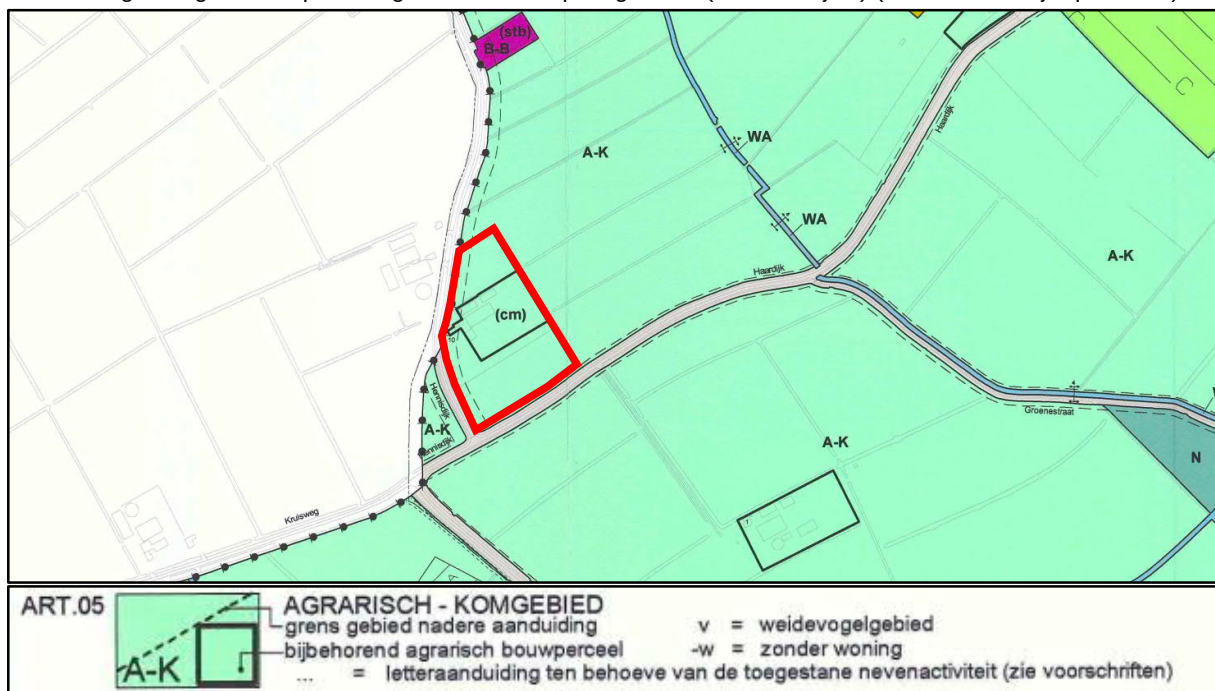


1.4 Vigerende planologische situatie

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

- enkelbestemming: agrarisch – komgebied
- aanduiding: 'caravanstalling en machineopslag' (cm)

Afbeelding 4: Vigerende planologische situatie plangebied (rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)



Voor het plangebied is het Bestemmingsplan 'Zoelmond, Hennisdijk 10' vastgesteld op 4 juli 2023. Dit bestemmingsplan is echter niet onherroepelijk in verband met een beroepsprocedure bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

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



2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

De nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering et cetera. De nationale belangen die vermeld staan in de NOVI en die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen ook het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet, waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen, dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van deze onderbouwing is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

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

Toetsing plan

De bestaande bebouwing neemt af in omvang. De bestaande agrarische functie zal komen te vervallen. Derhalve is er geen sprake van een substantiële uitbreiding en daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is om die reden verder niet relevant.

Conclusie rijksbeleid

Het plan heeft een positieve relatie met meerdere in de NOVI opgenomen rijksbelangen. Met het plan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De uitvoering van het beoogde plan sluit aan op het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

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

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

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



Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling zal de nieuwbouw zonder gasaansluiting gebouwd worden. Dit heeft als resultaat dat er geen gebouw gebonden emissies meer plaatsvinden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. Door op verschillende plekken op het land ruimte in te richten voor het opvangen van hemelwater wordt er gezorgd voor een gezonde waterhuishouding ten behoeve van de klimaatadaptatie.

Door duurzaam te bouwen wordt er bijgedragen aan de ambitie van de provincie voor een circulaire economie.

Het beoogde kruidenrijk grasland sluit aan bij de ambitie om de biodiversiteit, in het bijzonder in de landbouw, te versterken.

Ook de ambitie van de provincie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te ontwikkelen sluit aan op het beoogde plan van Leefland. Een bestaand agrarisch bedrijf wordt omgevormd tot duurzame woonruimte.

Omgevingsverordening Gelderland

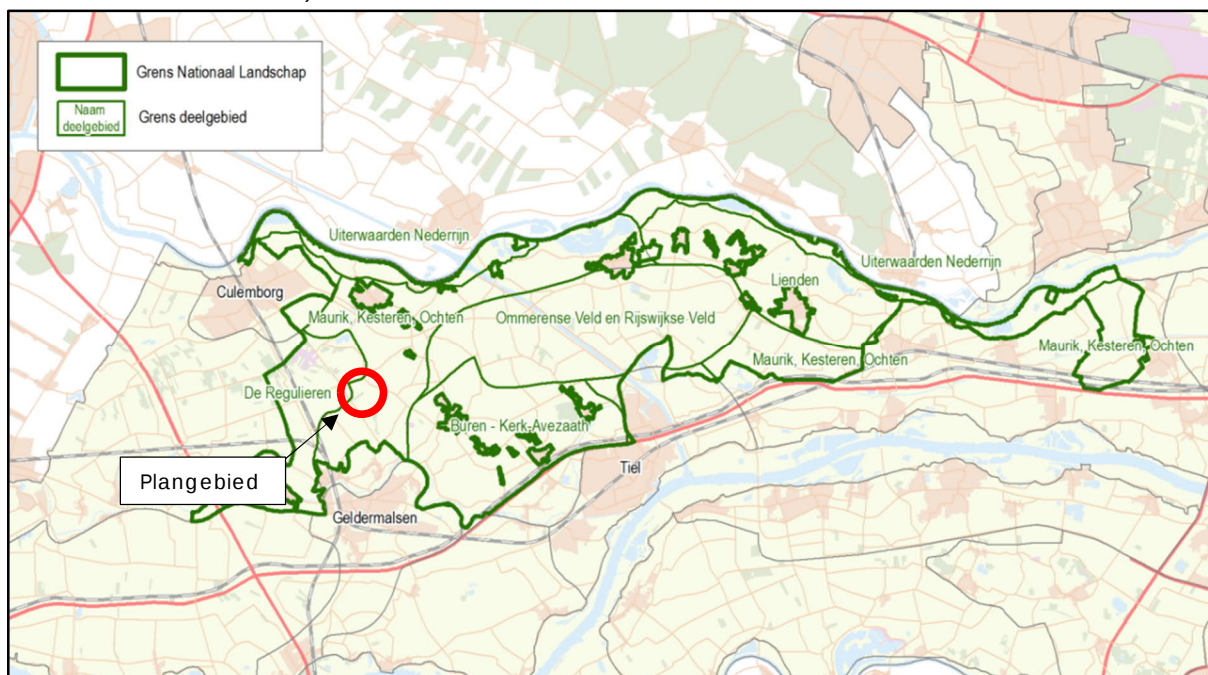
Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. In de omgevingsverordening is de provincie opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied ligt op de grens tussen de deelgebieden 'De Regulieren' en 'Maurik, Kesteren, Ochten'.

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

- Artikel 2.4.7 Overig glastuinbouw
- Artikel 2.4.8 Tijdelijk verbod glastuinbouw
- Artikel 2.5.4 Niet – grondgebonden veehouderij: verwevingsgebieden
- Artikel 2.6.3 Intrekgebied
- Artikel 2.7.4.2 Nationaal landschap (afbeelding 5)



Afbeelding 5: Nationaal landschap Rivierengebied (bron: Bijlage 5 van de Omgevingsverordening Gelderland)



Toetsing

Het beoogde plan omvat niet de realisatie van glastuinbouw, daarom hebben artikelen 2.4.7 en 2.4.8 geen connectie met het plan.

Er wordt geen “niet – grondgebonden veehouderij” gerealiseerd in het plan, artikel 2.5.4 heeft daarom geen connectie met het plan.

Er wordt geen winning van fossiele energie gerealiseerd in het plan, artikel 2.6.3 heeft daarom geen connectie met het plan.

Het plangebied ligt in het Nationale landschap ‘Rivierengebied’, maar buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelzone (GO) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Dit houdt in dat in het kader van de geldende afwegingsformule ‘Ja-mits’ de kernkwaliteiten behouden moeten blijven of versterkt worden. Bij de ontwikkeling van het beoogde plan wordt met landschappelijke inpassing rekening gehouden waardoor het initiatief niet in strijd is met de kernkwaliteiten van het gebied. Hiervoor is een onderzoek Landschappelijke Inpassing uitgevoerd. In de rapportage van dit onderzoek wordt toegelicht hoe hier aan wordt voldaan. De volledige rapportage is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. De openheid van het landschap wordt in stand gehouden.

Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

Het Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapsontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan



beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten, alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

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

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

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied binnen de vier verschillende landschappen geconcretiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van het Buren's historisch rivierenlandschap, deelgebied 'Komgronden op de overgang naar de Regulieren'. Voor dit deelgebied worden de productie en de zichtlijnen gestimuleerd. Landschapselementen die hier bij horen zijn de verschillende soorten wandelpaden (kadepad, jaagpad, klompenpad en regulierenpad) en de lijnvormige landschapselementen.

Toetsing

Het plangebied ligt in de variant Buren's historische rivierenlandschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling is een klompenpad over het erf beoogd. Dit klompenpad is toegankelijk voor wandelaars en kan een verbindende schakel voor het omliggende gebied vormen.

Omgevingsvisie Gemeente Buren

De omgevingsvisie is een strategische visie is op 14 juni 2022 vastgesteld. Het behandelt diverse maatschappelijke vraagstukken en schetst de koers voor de toekomst. Om in de toekomst nog steeds een prettige leefomgeving te behouden in het typerende rivierenlandschap zijn de volgende zes speerpunten uitgewerkt.

Evenwichtige groei

De gemeente Buren kiest voor een evenwichtige groei van de kernen. De komende jaren ligt er een flinke bouwopgave om de woningbehoefte vanuit de gemeente en (enige) woningdruk van buitenaf op te kunnen vangen. Tegelijk kent de gemeente een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer ouderen en minder gezinnen. Om de vergrijzing op te kunnen vangen hebben inwoners elkaar nodig. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk zelfredzaam en/of samen redzaam. Waar mogelijk zet de gemeente zich in om ook niet – of verminderd zelfredzame mensen beter deel te laten uitmaken van de samenleving. Met een evenwichtige groei zal elke kern naar behoefte kunnen groeien, de behoefte aan woningen of aan ruimte voor bedrijvigheid. Evenwichtige groei betekent ook voortbouwen op de kenmerkende ruimtelijke structuren, die passen bij de identiteit en historische groei van de kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland. Ook wordt gezocht naar evenwicht in woningtypen en bouwstijlen. Geen grote



wijken met standaard woningen, maar variatie en geleidelijke groei. Tenslotte hoort bij evenwichtige groei ook ruimte voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gemeente Buren zet in op een gezonde leefomgeving om (sociale en fysieke) gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat. De gemeente wil op allerlei gezondheidsaspecten graag minimaal op het landelijk gemiddelde scoren en liefst daarboven. De gemeente wil inzetten op het stimuleren van gezond gedrag, zodat de groeiende groep ouderen langer fit, in goede gezondheid en zelfstandig kunnen leven. De langere droge en warme periodes, die als gevolg van klimaatverandering steeds vaker zullen optreden, geeft gezondheidsrisico's bij een aantal doelgroepen. In de fysieke ruimte kan er veel gedaan worden om gezond gedrag te bevorderen, een prettig woonomgeving te maken en in te spelen op deze warmere periodes.

Sterke voorzieningen

Er wordt ingezet op een sterk aanbod aan voorzieningen voor de lange termijn, om zo de leefkwaliteit te versterken. Met sterke voorzieningen kiest de gemeente Buren voor voorzieningen, die laagdrempelig zijn en bijdragen aan de sociale cohesie enerzijds en voor hoogwaardige voorzieningen met een groot bereik anderzijds.

Met dit speerpunt geeft de gemeente aandacht aan de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving. De hoofdkeuze is, dat er binnen het vermogen en de invloed van de gemeente voorzieningen mee veranderen met deze veranderingen in de samenleving. Er wordt ingezet op een minimaal aanbod aan voorzieningen per kern. De gemeente wil dit doen, omdat de sociale cohesie in kernen deels is opgebouwd rond voorzieningen en inwoners hier contact met elkaar hebben. In elke kern wordt ingezet op het optimaliseren van voorzieningen, zoveel mogelijk voorzieningen voor een zo groot mogelijke doelgroep.

Bij voorzieningen in de kernen wordt daarom gestuurd op laagdrempeligheid en de bijdrage aan de sociale cohesie. Gemeente breed wordt echter gestuurd op de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen. Voor voorzieningen met een dorp overstijgend bereik (of die afhankelijk zijn van een dorp overstijgend bereik) worden er vier centrumdorpen aangewezen, waar deze gebundeld worden. Zo wordt toegewerkt naar een netwerk van dorpen die elkaar aanvullen. De sterkste voorziening op de beste plek en een optimaal aanbod voor de gemeente als geheel.

Werken aan kwaliteit

Er wordt gekozen voor het bewaren van het typische rivierenlandschap in al haar verscheidenheid. De tijd wordt niet stil gezet en er wordt ruimte gegeven aan (economische) dynamiek, maar deze dynamiek moet passen bij de kenmerken van het landschap en hier waar mogelijk aan bijdragen. Het bewaren van het landschap gaat niet vanzelf, het heeft aandacht nodig en nieuwe impulsen. Daarom is de basis van deze visie op het landschap: werken aan kwaliteit. Zo wordt er ingezet op het verfraaien van het landschap, het verbinden van natuurgebieden, vasthouden van water en beschermen van het erfgoed. Met werken aan kwaliteit wordt bijgedragen aan een duurzame toekomst en een aantrekkelijk buitengebied.

Naar een multifunctioneel buitengebied

Er wordt gekozen voor een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. In Nederland is de afgelopen decennia toegewerkt naar een sterkere scheiding van functies. De fruitteelt, laanboomteelt, melkveehouderij, natuur, recreatie en bedrijven hebben hun eigen afgebakende gebieden gekregen. De diversiteit



aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende) biodiversiteit en klimaatverandering vragen echter om een integrale benadering. Bovendien zijn nieuwe ruimtevragen zichtbaar en ook vrijkomende locaties die de gemeente nuttig wil inzetten. Het doel van de gemeente is om het landschap, de soortenrijkdom en klimaatadaptatie als uitgangspunt te nemen voor de activiteiten. Tegelijk wil de gemeente meerdere functies toelaten om een vitaal landelijk gebied te behouden. Daartoe wijst de gemeente een groot deel van het buitengebied aan als multifunctionele gebieden, waar verschillende functies integraal met elkaar ingepast worden om in te spelen op ontwikkelingen die nu of in de toekomst gaan spelen. De gemeente biedt ruimte aan initiatiefnemers om ideeën te laten landen. Door functies, zoals natuur, wonen, water energie, etc. met elkaar te combineren, kunnen deze gebieden een positief effect hebben op de fysieke leefomgeving.

Een duurzame toekomst

De gemeente Buren zet in op een duurzame toekomst, om zo de impact op het milieu te verkleinen en de leefomgeving schoner en gezonder te maken. Met een duurzame toekomst kiest de gemeente voor een mix aan middelen, zodat de ambities uit de regionale energie strategie behaald kunnen worden en tegelijk het landschap beschermd wordt tegen grote veranderingen. De gemeente wil energie opwekken door middel van zonnepanelen. In eerste plaats op daken van bedrijven en woningen. Daarnaast zal de gemeente ook in het buitengebied energie moeten opwekken om de ambities te halen.

Hierbij staat de kwaliteit van het landschap voorop. Voorlopig kiest de gemeente ervoor om duurzame energie zonder grote windmolens op te wekken. De gemeente biedt wel ruimte voor nieuwe innovatie energiebronnen. Er wordt ook voor gekozen om het voetspoor op de planeet te verkleinen, zodat de gemeente geen afval meer produceert en een circulaire gemeente wordt. De gemeente kiest er ook voor om een goed bereikbare gemeente te blijven waar het vervoer verduurzaamt.

Toetsing

Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie woningen, waarvan één een vervanging is van d bedrijfswoning, en draagt daarmee bij aan de woningbehoefte vanuit de gemeente. Het in elkaars nabijheid wonen van drie huishoudens op het terrein versterkt de zelfredzaamheid van de bewoners. Het plangebied is zo ingericht dat deze past bij het groene, open karakter van de omgeving. De woningen sluiten aan op de wens voor evenwicht in woningtypen en bouwstijlen.

Er wordt een kruidenrijk grasland, een eetbare tuin en een klompenpad voorzien, deze passen binnen het landschap en dragen bij aan de biodiversiteit. Door duurzaam te bouwen en ook in het gebruik duurzaam te werken, wordt er bijgedragen aan de ambitie van de gemeente voor een duurzame toekomst.

Conclusie gemeentelijk beleid

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



3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied is te typeren als rustig buitengebied.

Bij milieuzonering wordt er onderscheid gemaakt tussen in- en uitwaartse zonering. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de belastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit kan tot gevolg hebben dat bij de invulling van een bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

Onderzoek

Het beoogde plan omvat de ontwikkeling van drie woningen. Woningen gelden als milieugevoelige functie.

Uitwaartse zonering

Melkveehouderij

Aan de Hennisdijk 13, tegenover het plangebied, ligt een melkveehouderij. In de VNG-handreiking valt dit type bedrijf onder ‘fokken en houden van rundvee (SBI-2008 code 0141, 0142). De richtafstanden in de handreiking voor dit type bedrijf zijn 100 m voor geur, 30 m voor stof, 30 m voor geluid en 0 m voor gevaar. Op basis van het Activiteiteinbesluit geldt voor het aanwezige mestbassin eveneens een aan te houden afstand van 100 meter. Deze afstand wordt met dit bestemmingsplan gerespecteerd.



Verhuurbedrijf S.L. Kievit en Zn. V.O.F.

Aan de Hennisdijk 14 is het verhuurbedrijf S.L. Kievit en Zn V.O.F. gevestigd. Dit adres is bestemd als 'stallingsbedrijf borstelmachines en vrachtwagens'. In de VNG-handreiking wordt deze activiteit niet expliciet genoemd. De activiteit die er het meest bij aansluit is 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) (SBI-2008 code 5221)'. Dit is worst case. De richtafstanden in de handreiking voor dit type bedrijf zijn 10m voor geur, 0m voor stof, 100m voor geluid en 30m voor gevaar. Het verhuurbedrijf ligt ruim 250m afstand van het plangebied.

Op basis van bovenstaande valt er geen relevante hinder te verwachten afkomstig van het verhuurbedrijf. Een goed woon- en leefklimaat bij de woningen is te realiseren.

Sputzone

Op circa 390m afstand van het plangebied ligt een boomgaard (zie afbeelding 6). Deze afstand is zodanig dat geen risico voor de gezondheid zal ontstaan bij de te realiseren gevoelige bestemmingen.

Op circa 50 meter ten oosten van de woonbestemming in het plangebied zijn agrarische percelen gelegen, waar op grond van artikel 05 lid 18 sub f van het Bestemmingsplan Buitengebied Buren bij de bestemming 'Agrarisch – komgebied' het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een productieboomgaard, een zacht-fruitopstand, een (boom)kwekerij, een agrarisch productiebos, grienden of een windsingel alleen toegestaan middels een aanlegvergunning. Deze aanlegvergunning kan op grond van artikel 05 lid 20 alleen verleend worden, indien uit nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden, die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad. De landschappelijke waarden en natuurwaarden, die eigen zijn aan het gebied en niet passen bij een fruit- en/of boomgaard, worden op grond van artikel 05 lid 3 omschreven als:

- a 'landschappelijke openheid';
- d 'grondgebruik: een agrarisch gebruik, overwegend als grasland';
- f 'opgaande beplanting: plaatselijk erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten (knot)wilgen en populieren';
- h 'flora: natte, halfnatuurlijke kruidenrijke graslanden, met plaatselijk, in waterlopen, water-, moeras- en rietvegetaties en met plaatselijk opgaande beplantingen met bijbehorende onderbegroeiing';
- i 'fauna: weidevogels, waaronder met name weidevogels met een specifieke voorkeur voor natte weidegebieden (zoals grutto en tureluur), watervogels (waaronder eenden, ganzen en zwanen) en diverse soorten amfibieën'.

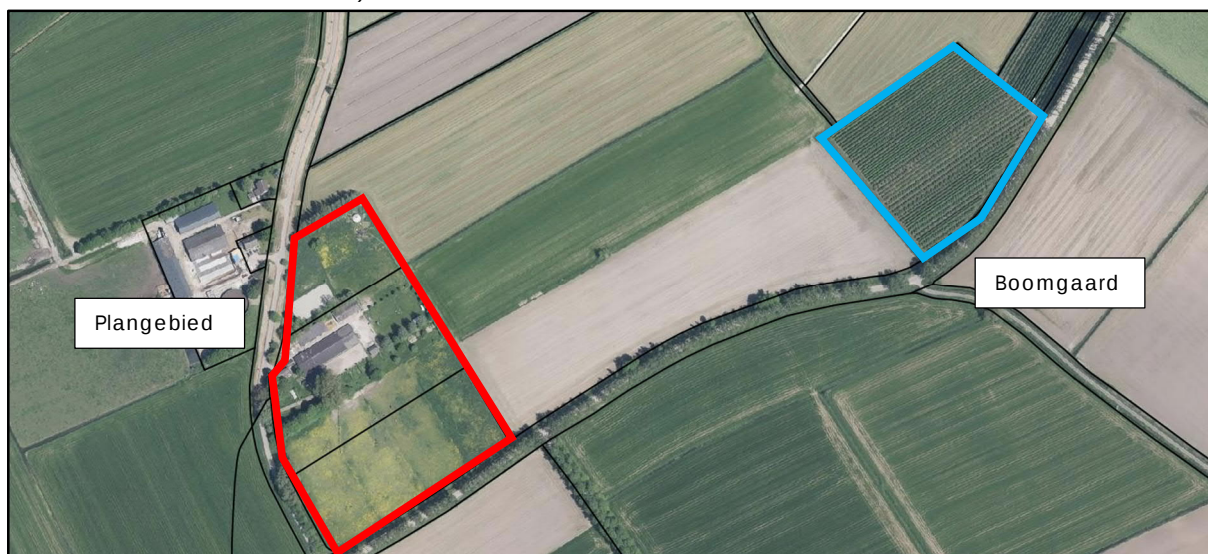
Op basis van het voorgaande kan worden uitgesloten dat er een aanlegvergunning kan worden verleend.

Voor de gronden aan de overkant van de Hennisdijk geldt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2022 (vastgesteld op 21 december 2021). Op grond van artikel 3.1 lid a sub 4 uit dit bestemmingsplan geldt dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' uitsluitend de bestaande boom- en heesterkwekerij en fruitteelt in de vorm van boomgaarden zijn toegestaan. Aangezien er op dit moment geen boom- en heesterkwekerijen en boomgaarden aanwezig zijn, is dit dus ook niet mogelijk.

Gezien de afstand van circa 390m tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde, bestaande boomgaard, is er geen sprake van een belemmering voor het plan in het kader van een spuitzone.



Afbeelding 6: Ligging van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen boomgaard (bron: Kadastralekaart)



Conclusie

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

3.2 Geluid

Algemeen

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

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

- Wegverkeer 48 dB
- Spoorwegverkeer 55 dB
- Industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 1).

De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom in de geluidzones van de Hennisdijk en de Haardijk/Kruisweg. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de gezoneerde wegen, ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Dit betekent dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het realiseren van de nieuwe woningen.



De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 44 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Conclusie

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

3.3 Bodem

Algemeen

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

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

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke deel uitmaakt van de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 2). Het bodemonderzoek heeft geconstateerd dat de aangetoonde lichte verontreinigingen in de bodem dermate gering zijn, dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bouwactiviteiten. In de vrijgekomen grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen, de sporen baksteen worden hierbij niet als asbestverdacht aangemerkt.

Op de locatie zijn diverse opstallen aanwezig, waar de dakbedekking uit asbestplaten bestaat. In verband met deze dakbedekking is een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd, de rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Zowel zintuiglijk, als analytisch zijn er bij dit onderzoek geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader asbestonderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieu hygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Naast de bovenstaande verkennende bodemonderzoeken is er een aanvullend bodemonderzoek verricht. De volledige rapportage van dit onderzoek is in bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Middels dit onderzoek is de leeflaag ter plaatse onderzocht op OCB's en PCB's. Bij dit onderzoek zijn in de bovengrond in het traject van 0,0 – 0,5 m-mv, geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen met betrekking tot de parameters OCB en PCB. Op basis van de onderzoeksresultaten is ter plaatse van de Hennisdijk 10 te Zoelmond



geen nader bodemonderzoek benodigd en zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen bouw.

Conclusie

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

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 5).

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Het groepsrisico ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen blijft na planrealisatie onder de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft reken technisch geen invloed op het groepsrisico. In de huidige- en toekomstige situatie is een groepsrisico berekend dat lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Vanwege het berekende groepsrisico volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Elementen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen in de rapportage die in bijlage 5 van deze toelichting staat.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege de buisleiding die ten hoogte van het plangebied langs de Hennisdijk 10 loopt. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen andere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.



3.5 Geur

Algemeen

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

Onderzoek

Voor het beoogde plan is een geuronderzoek, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 van dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Aan het afstandscriterium wordt voldaan. De afstanden die gelden ten opzichte van omliggende veehouderijen en mestbassins worden gerespecteerd.
- Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied, is de veehouderij aan de Hennisdijk 9a maatgevend. De geurconcentratie, die veroorzaakt wordt door deze veehouderij, voldoet op alle zijden van het plangebied aan de wettelijke norm. Om die reden schaadt de realisatie van de geplande woning de veehouderij niet in haar belangen.
- Uit de berekening van de achtergrondbelasting volgt dat de veehouderijen in de omgeving niet leiden tot een berekenbare geurhinder.
- Uit de berekende voorgrondbelasting volgt dat ter plaatse van de woningen een zeer goed leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarmee wordt de planlocatie vanuit het aspect geur geschikt geacht voor realisatie van de woningen.

Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeer aantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Een onevenredige hinder dan wel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leiden tot het nemen van structurele aanpassingen aan de wegstructuur ter plaatse.

Onderzoek

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige en beoogde situatie via de Hennisdijk ontsloten. Door de ligging van het plangebied nabij de provinciale wegen N320 en N833 en in het buitengebied is er sprake van een goede verkeersontsluiting. Voor de verkeer aantrekkende werking van het beoogde plan wordt gebruik gemaakt van de kengetallen uit de CROW publicatie 381. In de CROW publicatie 381 wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende functies. Op basis van deze publicatie is het kengetal voor vrijstaande koopwoningen 8,6 per woning.



Rekening houdend met 3 vrijstaande woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 26 verkeersbewegingen per etmaal.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt op basis van de CROW publicatie 381 een kengetal van maximaal 2,8 per vrijstaande woning. De drie vrijstaande woningen zijn elk voorzien van 3 parkeerplaatsen op het eigen erf.

Conclusie

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

3.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Onderzoek

In het onderzoek is op basis van het aantal verkeersbewegingen de luchtkwaliteit beoordeeld door middel van de NIBM-tool (afbeelding 7). Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan op basis van een worstcase scenario niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en in dat opzicht niet in betekenende mate is.

Afbeelding 7: NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		26
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		



Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Ecologie

Algemeen

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

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd dat opgenomen is in de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 7). Het onderzoek heeft zich gericht op alle relevante ecologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn. De conclusie van het onderzoek is als volgt:

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op 500 meter, waardoor er niet binnen het NNN wordt gewerkt en de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN niet in het geding komen door de werkzaamheden.

Ter plaatse van natuurgebieden in de omgeving is de stikstofdepositie, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, berekend met behulp van de AERIUS calculator. Hieruit volgt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositieberekening is bijgesloten in bijlage 8.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Archeologie

Algemeen

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

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



Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd. Het plangebied ligt deels op de stroomgordel Hennisdijk en deels op oeverwalachtige of rivierkomafzettingen. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen, kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd.

Op de locatie, waar de twee nieuwe woonhuizen zijn gepland, staan momenteel een aantal schuren en hier blijkt dat de ondergrond al tot circa 2,5 meter beneden maaiveld is verstoord. Dit geldt echter alleen voor de locatie van de schuren. In het volledige plangebied zouden nog resten uit de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn. De verwachting is bovendien dat deze resten zich al vanaf het maaiveld voor kunnen doen. Hierdoor is vervolgonderzoek in de gehele woonbestemming noodzakelijk. Hier kunnen in de toekomst ingrepen plaatsvinden.

Naar aanleiding van de resultaten uit het archeologisch bureauonderzoek is er een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsen. De volledige rapportage van het inventariserend veldonderzoek is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren.

In het gebied is sprake van kom- op oeverafzettingen. Beide behoren tot de Formatie van Echteld en zijn in bijna elke boring op een zelfde manier aangetroffen. De enige uitzondering is boring 2, waar geen zavel, maar licht zandige klei werd aangetroffen. Verder is hier onderin ook een laag rietveen, behorende tot de Formatie van Nieuwkoop, aangetroffen. Dit is geïnterpreteerd als restgeul en houdt mogelijk verband met de Hennisdijk stroomgordel. Deze is echter in geen enkele andere boring aangetroffen. Na een verstoord pakket van tussen de 30 en 50 cm is het natuurlijk bodemprofiel intact.

In geen van de boringen zijn aanwijzingen aangetroffen voor een cultuurlaag in het gebied. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

De (middel)hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingssporen uit de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum, als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de IJzertijd, kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek gehandhaafd worden.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied, zoals omschreven in de vergunningsaanvraag, geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Conclusie

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



3.10 Watertoets

Algemeen

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

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

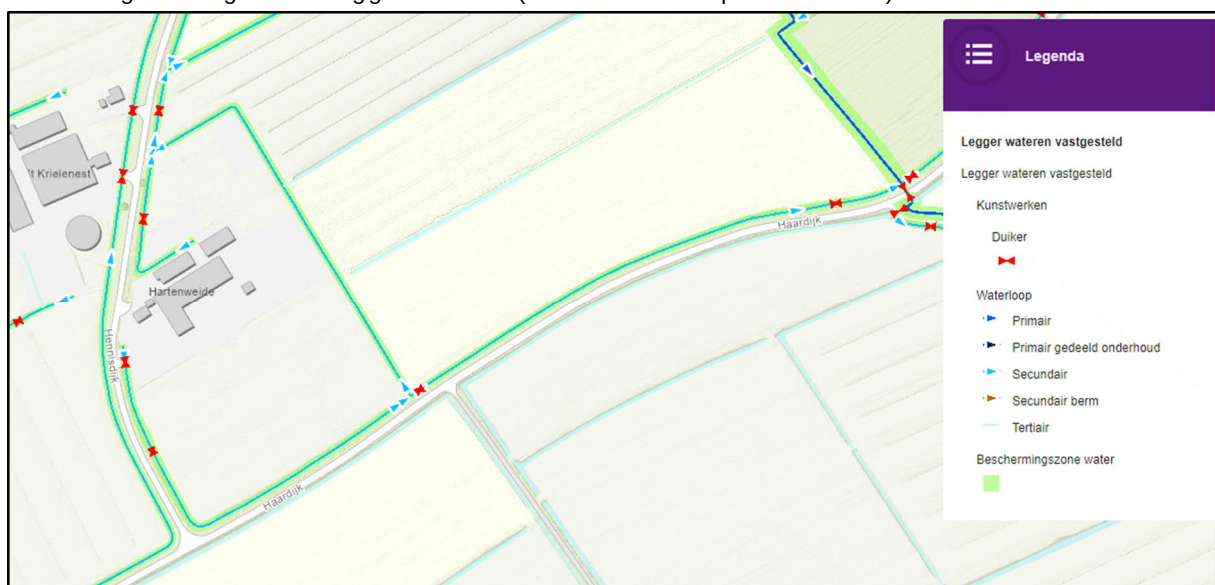
Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Rivierenland geeft de koers aan die het waterschap de komende jaren gaat varen. Voor waterkeringen, landelijk gebied, stedelijk gebied en waterketen zijn er programma's opgesteld.

Onderzoek

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in de huidige- en toekomstige situatie deels binnen de beschermingszone van een A- watergang en er loopt een B- watergang door het plangebied. Voor de beschermingszone van een A- watergang hoeven geen beschermende maatregelen genomen te worden als onderdeel van het plan. De B- watergang zal in stand worden gehouden.

Afbeelding 8: Vastgestelde legger wateren (bron: Waterschap Rivierenland)





Riolering

Voor het afvoeren van huishoudelijk afvalwater via de riolering wordt gebruik gemaakt van het bestaande stelsel.

Hemelwater

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit circa 4.000 m² van verhard oppervlakte. Met het beoogde plan neemt het verhard oppervlakte af tot een totaal van 1.500 m². Door de afname van het verhard oppervlakte zal de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot hemelwater verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Digitale watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Uit de toets blijkt dat een normale procedure benodigd is wegens de in het plangebied aanwezige B- watergang en de nabijgelegen A-watergang. Binnen de beschermingszone is echter geen bebouwing beoogd waardoor onderhoud aan de watergang kan plaatsvinden vanaf het perceel van het plangebied.

De beschermingszones van zowel de B-watergangen en de A-watergang vormen hierdoor geen belemmering voor het initiatief.

Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 11). Aan de watergangen wijzigt niets als gevolg van het plan. Door het duurzame beheer van het beoogde terrein is een verbetering van de waterkwaliteit van de omliggende watergangen te verwachten.

Conclusie

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

3.11 M.e.r.

Algemeen

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

Onderzoek

De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r. (zie kolom 'Activiteiten' in de onderstaande tabel). Om die reden is er sprake van een vormvrije MER.

Tabel 1: Categorie m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarden
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	1. een oppervlakte van 100 hectare of meer. 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.



De genoemde activiteiten zijn van toepassing op het plan, omdat er nieuwe woningen worden beoogd. Het oppervlakte is 42.000 m² (omgerekend 4,2 hectare) met drie woningen. De ontwikkeling blijft ruim onder de drie drempelwaarden. Echter voor de activiteiten die aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie, vindt plaats op een duurzame manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afval tijdens de bouw is tevens vanzelfsprekend en zal op een andere locatie niet anders zijn. Door gescheiden opslag en afvoer kunnen de afvalstoffen extern worden hergebruikt en is het milieueffect beperkt. De afvalstoffen worden zo veel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Verontreiniging en hinder (geur, energie en verwerking van afvalstoffen)

Er vinden bij de voorgenomen activiteit geen geur veroorzakende werkzaamheden plaats. Tijdens de bouw wordt vanzelfsprekend energie gebruikt, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De afvalstoffen worden zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Locatie van het project

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid van natuurlijke hulpbronnen

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

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect

De mogelijke effecten betreffen de aspecten geluid en verkeer. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

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

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

Conclusie

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



4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ook is het plan door de initiatiefnemers besproken met de belanghebbende veehouders in de buurt. Op basis van het op het bestemmingsplan 'Zoelmond, Hennisdijk 10' ingediende beroep heeft een nader overleg plaatsgevonden met de desbetreffende indiener van het beroep. Hetgeen tijdens dit overleg is besproken is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter visie gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. In deze periode is een zienswijze ingediend, deze is niet ontvankelijk omdat deze niet binnen de termijn is ingediend.

Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

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



5 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.1 Inleiding

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

5.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van percelen 123, 124 en 125. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

5.3 Opzet van de regels

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- strijdig gebruik;
- dubbelbestemmingen.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 5)
In dit artikel wordt de anti-dubbeltelregeling beschreven. Deze regel voorkomt dubbele beoordeling van bouwplannen.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bevatten additionele regels voor het realiseren van bouwwerken.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat overgangs- en slotregels

- Overgangsregels (artikel 9)
In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
- Slotregel (Artikel 10)
In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.4 Verantwoording van de regels

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

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