



# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Hennisdijk 16, Zoelmond

Motivering

Gemeente Buren

NL.IMRO.0214.ZMOHennisdijk16-OON1



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - [www.sab.nl](http://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

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aanleiding en doel</b>                                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                               | 3         |
| 1.2      | Projectgebied                                                            | 3         |
| 1.3      | Het omgevingsplan                                                        | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                               | 6         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving huidige situatie</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1      | Historische ontwikkeling                                                 | 7         |
| 2.2      | Ruimtelijke en functionele structuur                                     | 8         |
| <b>3</b> | <b>Voorgenomen ontwikkeling</b>                                          | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>                                             | <b>14</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid en rijksregels                                               | 14        |
| 4.2      | Provinciaal beleid en provinciale regels                                 | 16        |
| 4.3      | Regionaal beleid                                                         | 22        |
| 4.4      | Beleid waterschap                                                        | 24        |
| 4.5      | Gemeentelijk beleid                                                      | 26        |
| <b>5</b> | <b>Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden</b> | <b>33</b> |
| 5.1      | Ladder voor duurzame verstedelijking                                     | 33        |
| 5.2      | Archeologie                                                              | 34        |
| 5.3      | Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw                               | 36        |
| 5.4      | Omgevingskwaliteit                                                       | 37        |
| <b>6</b> | <b>Fysieke leefomgeving</b>                                              | <b>40</b> |
| 6.1      | Geluid door activiteiten                                                 | 40        |
| 6.2      | Kwaliteit van de buitenlucht                                             | 43        |
| 6.3      | Geur                                                                     | 45        |
| 6.4      | Bodemkwaliteit                                                           | 47        |
| 6.5      | Wegen, verkeer en parkeren                                               | 50        |
| 6.6      | Omgevingsveiligheid                                                      | 51        |
| 6.7      | Natuur                                                                   | 54        |
| 6.8      | Water en watersystemen                                                   | 58        |
| 6.9      | M.e.r.-beoordeling                                                       | 60        |
| 6.10     | Spuitzonering                                                            | 61        |

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 6.11     | Gezondheid                           | 62        |
| <b>7</b> | <b>Juridische planopzet</b>          | <b>64</b> |
| 7.1      | Inleiding                            | 64        |
| 7.2      | Toepassing TAM-IMRO                  | 64        |
| 7.3      | Opzet van de regels                  | 64        |
| 7.4      | Verantwoording van de regels         | 65        |
| <b>8</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>               | <b>68</b> |
| 8.1      | Economische uitvoerbaarheid          | 68        |
| 8.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid     | 68        |
| <b>9</b> | <b>Belangenafweging en conclusie</b> | <b>70</b> |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3: Beplantingslijst Gasunie
- Bijlage 4: QuickScan natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Digitale watertoets

# 1 Aanleiding en doel

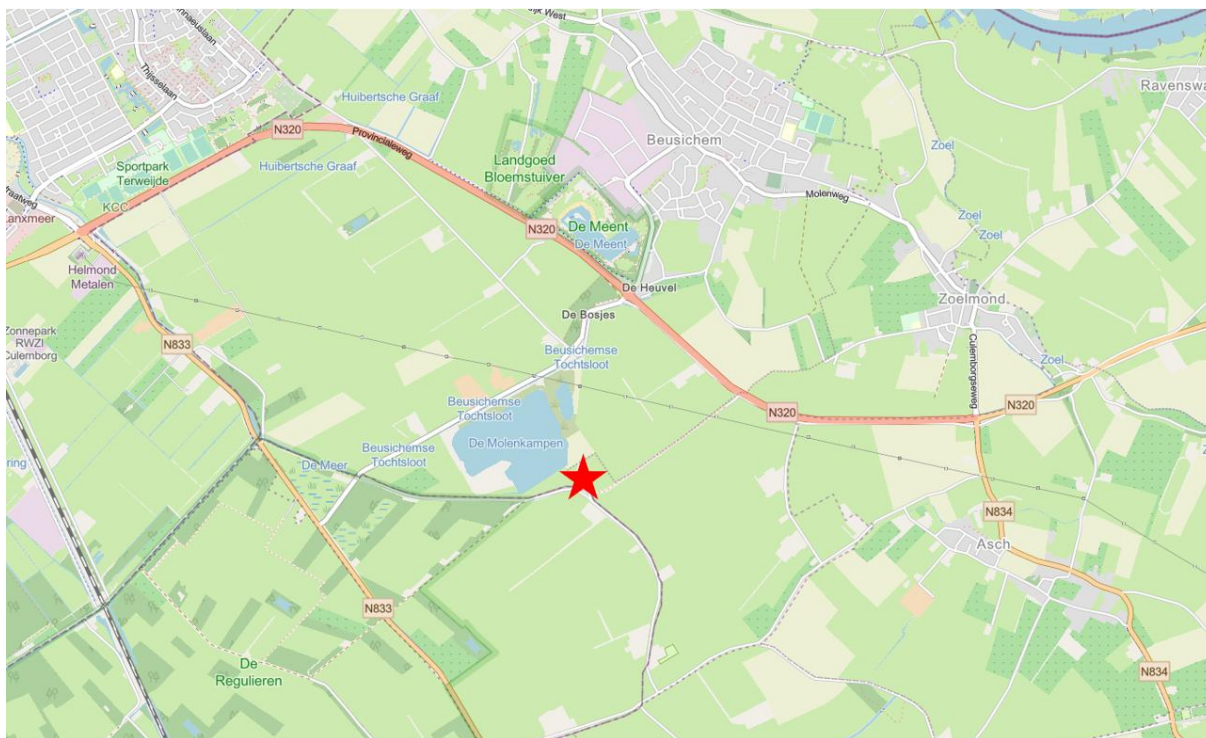
## 1.1 Aanleiding

Aan de Hennisdijk 16 te Zoelmond is een kalverhouderij gevestigd. De eigenaren van het bedrijf hebben de wens uitgesproken om te stoppen met de bedrijfsactiviteiten en de functie van hun erf te wijzigen van agrarisch naar wonen. Op basis van het VAB-beleid (hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing) is het mogelijk om woningen te realiseren indien het agrarische bedrijf wordt stopgezet en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Binnen het plangebied wordt ca. 2.100 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesloopt. In het VAB-beleid staat dat er twee woningen gebouwd mogen worden bij een sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>. Hieraan wordt in de voorliggende situatie niet voldaan. In 2017 zijn er echter een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het VAB-beleid, waarmee bij een iets lager aantal vierkante meters aan sloop, er toch een extra woning toe wordt gestaan. Concreet voorziet het plan derhalve in het verwijderen van de bedrijfsbebouwing op de locatie en het terugbouwen van twee extra woningen. De bestaande agrarische bedrijfs-woning blijft behouden, maar zal worden voorzien van een reguliere woonfunctie. De agrarische functie zal hiermee komen te vervallen.

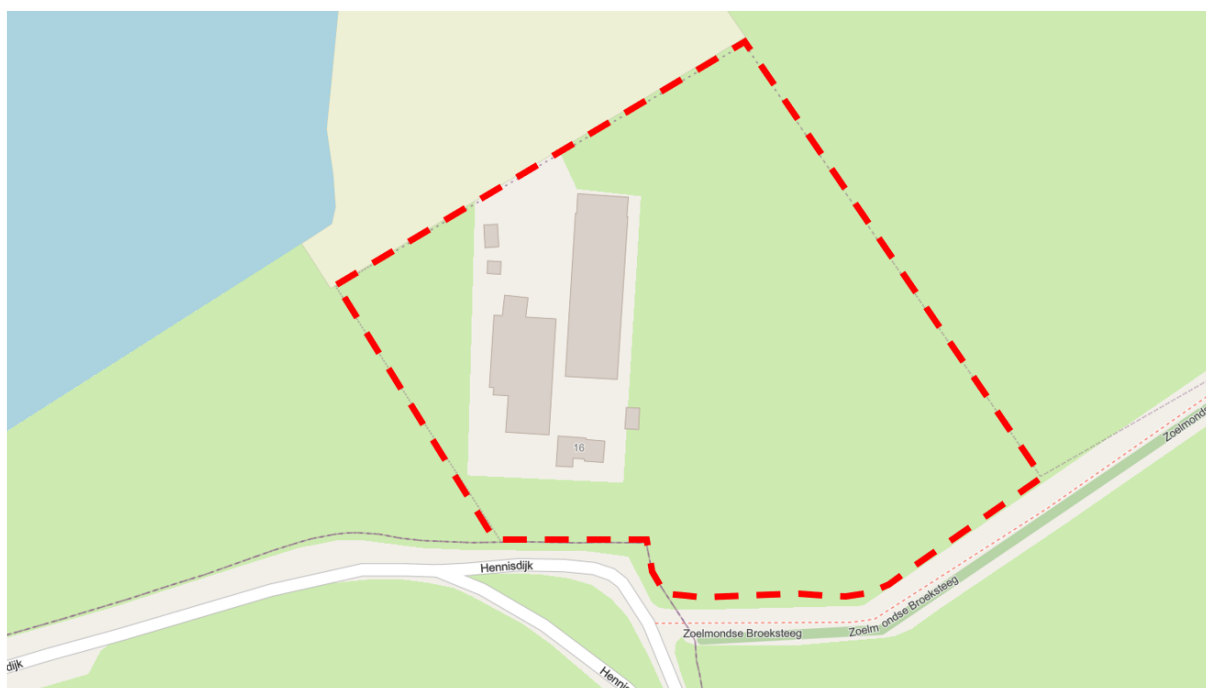
De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Buren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan derhalve worden gewijzigd. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan waarin wordt beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 1.2 Projectgebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren ten westen van de kernen Zoelmond en Asch. Het perceel is bereikbaar via een zijweg van de N320, de Zoelmondse Broeksteeg. Het noorden en westen van het plangebied worden begrensd door agrarische gronden en natuurgebied de Molenkampen. Het oosten wordt eveneens begrensd door agrarische gronden. De wegen Hennisdijk en Zoelmondse Broeksteeg vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Kadastraal gezien bestaat het plangebied de percelen Buren, sectie N en nummers 517 en 518. De oppervlakte van het plangebied is ca. 3 ha. Op de percelen staat ca. 2.100 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing. In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven ten opzichte van de kern Zoelmond en haar omgeving. De volgende afbeelding geeft de begrenzing globale omtrek van het plangebied weer



Plangebied, weergegeven met de rode ster, t.o.v. de kern Zoelmond (bron: [arcgis.com/mapviewer](https://arcgis.com/mapviewer))

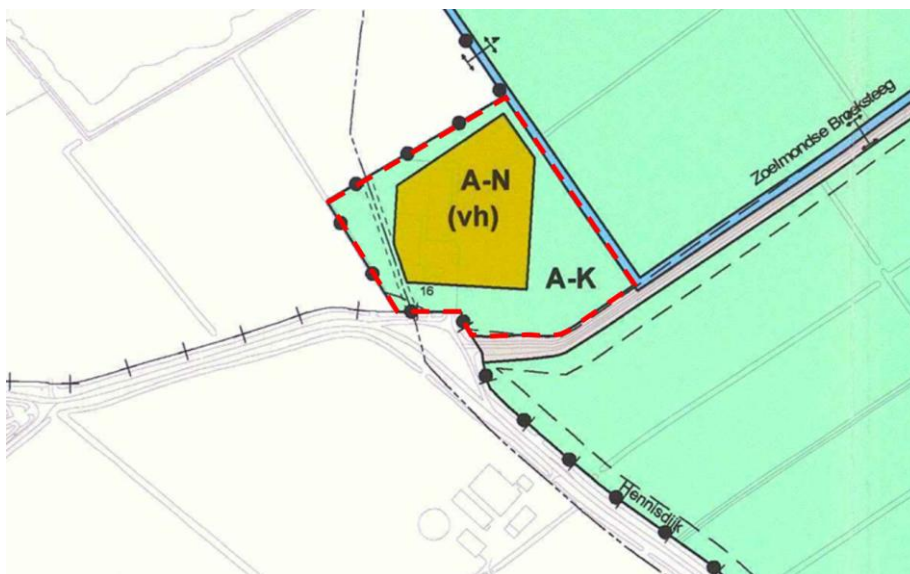


Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: [arcgis.com/mapviewer](https://arcgis.com/mapviewer))

### 1.3 Het omgevingsplan

Dit wijzigingsbesluit wijzigt het tijdelijke deel van het omgevingsplan, waarin de bestemmingsplannen zijn opgenomen die van kracht waren bij inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Op de besluitlocatie wijzigt het voormalig bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren', zoals vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeente Buren. De gronden binnen het plangebied

hebben de functie 'Agrarisch niet grondgebonden' met de aanduiding veehouderij (vh) en deels de functie 'Agrarisch komgebied'. Binnen de functie 'Agrarisch niet grondgebonden' is een bouwvlak ingetekend. Op de rand van het perceel is een strook ingetekend met de functieomschrijving 'Leiding – Gas'.



*Verbeelding geldend plan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren' met plangebied rood omkaderd (bron: omgevingsloket.nl)*

Daarnaast heeft het projectgebied op basis van het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' en in het noordoosten de 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'.

De gronden met de functieomschrijving 'Agrarisch komgebied' zijn o.a. bestemd voor grondgebonden agrarische productie en het weiden van dieren met de daar bijbehorende voorzieningen huiserven, gaarden, opslag en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook is het gebruik van de gronden voor de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch komgebied en extensief dag recreatief medegebruik toegestaan.

De functie 'Agrarisch niet grondgebonden' is toegekend aan niet-grondgebonden agrarische bedrijven zoals een veehouderij (vh), grondgebonden agrarische productie en de bijbehorende voorzieningen en opslag, productie gebonden detailhandel, bewoningen en landschappelijke beplanting. Op de gronden mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van de functie, het bestaande aantal woningen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, zijn mede in gebruik voor het transport van aardgas. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie 'Leiding - Gas' worden gebouwd, tenzij onder voorwaarden met een vrijstelling anders wordt verleend.

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn mede in gebruik voor het behoud en de bescherming van de in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op de binnen deze functie bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een oppervlakte niet groter dan 2.000 m<sup>2</sup> of waarbij werkzaamheden gepaard gaan die niet dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld reiken. Tenzij op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn mede in gebruik voor het behoud en de bescherming van de in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op de binnen deze functie bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een oppervlakte niet groter dan 500 m<sup>2</sup> of waarbij werkzaamheden gepaard gaan die niet dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld reiken. Tenzij op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Wonen en/of regulier wonen en bouwen ten behoeve van wonen/regulier wonen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Buren. In het 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren' is ter plaatse van de agrarische functie wonen slechts toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning. Daarnaast is slechts het bestaande aantal woningen toegestaan op de gronden. De ontwikkeling betreft een uitbreiding van de bestaande woningvoorraad.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. De toets van het plan op de fysieke leefomgeving vindt plaats in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. De motivering wordt afgesloten met een conclusie waarin wordt samengevat of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 2 Beschrijving huidige situatie

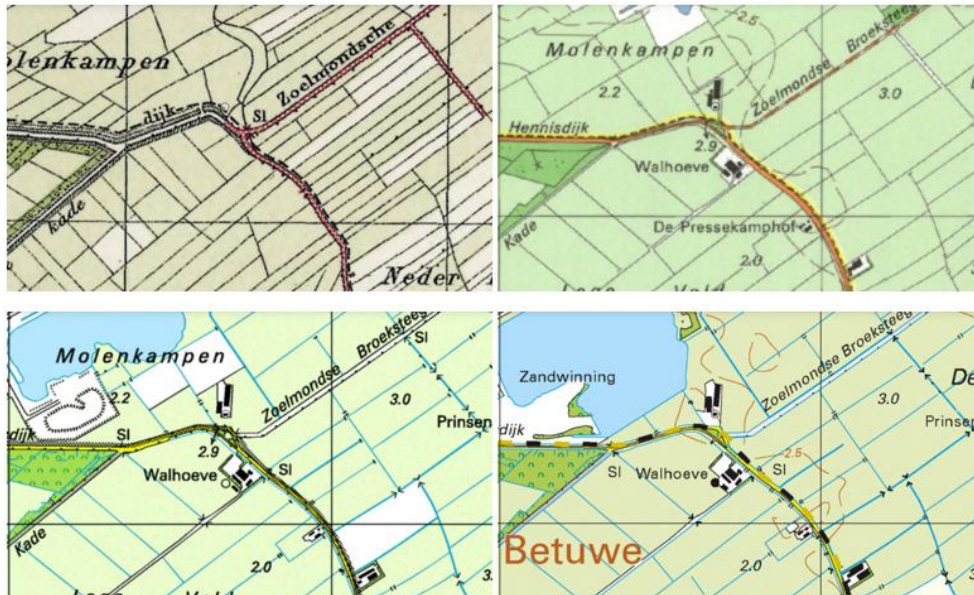
### 2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren ten westen van de kern Zoelmond. Het gebied is van oudsher een onbedijkt landschap, dat in grote mate werd gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Deze rivieren, waaronder de voorlopers van de Waal en de Neder-Rijn, maar ook tal van kleinere, nu verdwenen riviertjes, stroomden vrijelijk door het land. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, de hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lagergelegen gebieden bezonken de lichtere kleideeltjes, hier ontstonden de zogenaamde komgebieden: lagergelegen gebieden met een zware, kleiige bodem. Door de jaren heen heeft de mens dit oorspronkelijke landschap bewerkt, al zover terug als de Bronstijd. In deze periode was de landbouw in de Neder-Betuwe reeds zodanig ontwikkeld, dat grote delen van de toenmalige oeverwallen kenmerken bezaten van een agrarisch cultuurlandschap. In de IJzertijd en de Romeinse Tijd bleef het beeld van de Neder-Betuwe op hoofdlijnen hetzelfde: een gebied met een groot aantal, relatief kleine, agrarische nederzettingen.

Omstreeks het jaar 250 AD vond in de Neder-Betuwe een sterke terugval in de bewoning plaats. Dit werd hersteld in de Vroege Middeleeuwen. Tal van nieuwe nederzettingen werden gesticht en nieuwe akkerlanden werden ontgonnen uit het teruggekeerde natuurlandschap. Het areaal cultuurland werd in de 11e, 12e en 13e eeuw sterk uitgebreid ten koste van het nog resterende natuurlandschap. Op de oeverwallen ontstonden verkavelde akkers en weilanden. Ook de komgebieden ontkwamen niet aan de ontginningsdrang. De komgronden tussen Maurik, Rijswijk, Ravenswaaij en Zoelen zijn rond 1140 in cultuur genomen. Kort na de ontginningen werden dijken aangebracht om de akkers te beschermen.

Omstreeks het jaar 1500 was het Burensse landschap grotendeels verkaveld en ontgonnen. Vrijwel het gehele gebied was in agrarisch gebruik. Tussen 1500 en 1900 ontwikkelde de fruitteelt in het gebied zich tot een belangrijke agrarische bedrijfstak. Na 1900 vindt een modernisering van de landbouw in het gebied plaats. Daarnaast is het gebied, met name sinds de jaren '70, in een snel tempo aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, met name de autosnelweg A15 (ca. 1965-1970), maakt het gebied goed bereikbaar voor stedelingen die landelijk willen wonen, voor industrievestiging en voor recreatie. Verspreid in het landelijk gebied ontstaan niet-agrarische bedrijven, recreatieve voorzieningen en komen er, mede door het gestaag afnemende aantal landbouwbedrijven, meer en meer burgerwoningen.

De bestaande boerderij en de bijbehorende agrarische opstallen binnen het plangebied zijn rond 1985 gebouwd. Het plangebied wordt nog steeds gekenmerkt door het oude ontginningslandschap, waarbij het plangebied is gelegen in de komgronden.



Ontwikkeling plangebied 1950 - 1985 - 2000 - 2020 (bron: topotijdreis.nl)

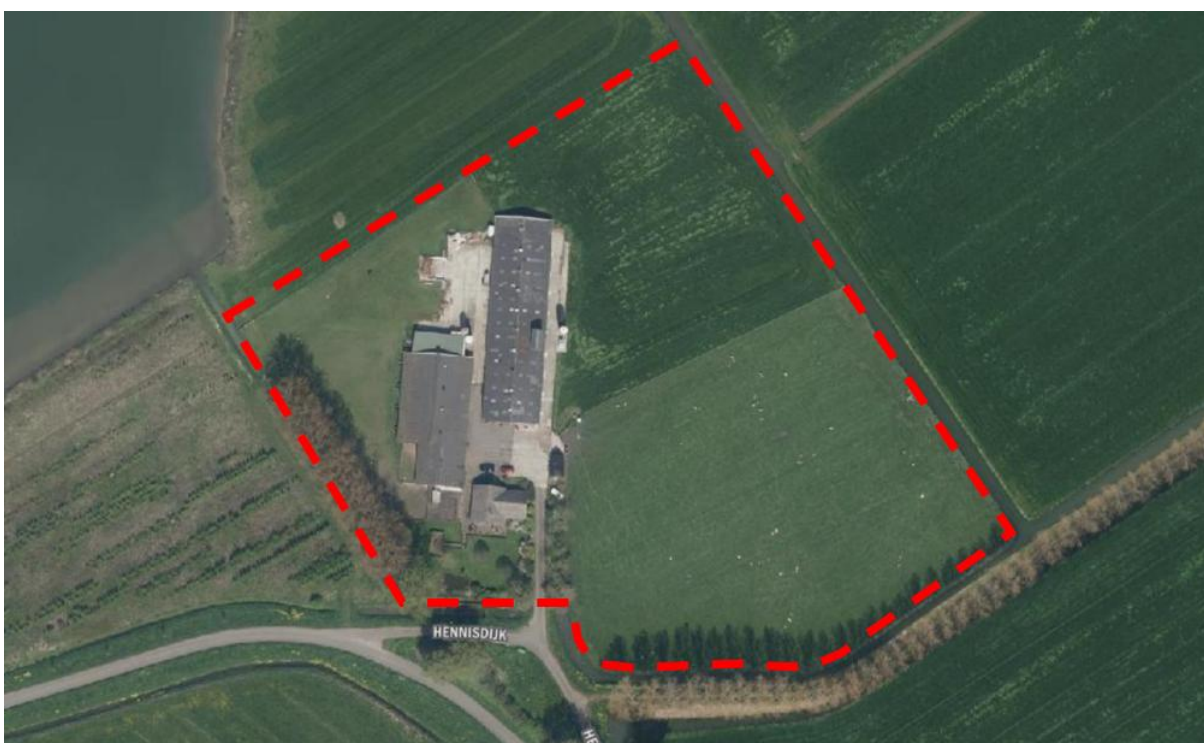
## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren. De omgeving kenmerkt zich door agrarisch gronden en bedrijven, afgewisseld met niet-agrarische bedrijven, natuurgebieden en woonfuncties. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Molenkamp, een oud zandwinningsgebied. Ten westen van het plangebied bevindt zich natuurgebied De Regulieren. Het plangebied wordt verder voornamelijk omringd door agrarische gronden en wijdverspreide agrarische bedrijven. De omgeving kent een rechtlijnige wegen- en slotenstructuur, zoals kenmerkend is voor de komgronden.

Binnen het plangebied bevinden zich een bedrijfswoning met twee agrarische opstallen die in gebruik zijn als intensieve veehouderij. Aan de voorzijde van het perceel aan de kant van de Hennisdijk bevindt zich de bedrijfswoning. Het gedeelte van het perceel tussen de woning en de weg is in gebruik als tuin. Achter de woningen bevinden zich de agrarische opstallen. De opstallen zijn omringd door verharding. De overige gronden zijn weilanden, deze weilanden zijn in gebruik als grasland voor de kalveren. Op de westelijke grens van het plangebied bevindt zich een houtwal. In het oosten bevindt zich een brede sloot. De onderstaande afbeeldingen geven een overzicht van het plangebied.



*Uitzicht op de boerderij vanaf de Provincialeweg (bron: googlestreetview)*



*Uitsnede van een luchtfoto met plangebied rood omkaderd (bron: PDOK)*



### 3 Voorgenomen ontwikkeling

In de toekomstige situatie worden op het perceel twee nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning van de boerderij wordt omgezet naar een reguliere woning, maar de overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De locatie wordt opgedeeld in drie erven, die van elkaar gescheiden worden door een haag. De erven zullen met een pad in verbinding staan met de Hennisdijk.

De groene landschapselementen binnen het plangebied blijven behouden, zoals de houtwal in het westelijke deel en de laanstructuur langs de Zoelmondse Broeksteeg. Op sommige locaties wordt de groenstructuur versterkt door de toevoeging van bomen. Zo wordt de westelijke houtwal verlengd richting natuurgebied de Molenkampen en worden er bomen toegevoegd aan de groenzone op de kruising van de Hennisdijk. In het noorden is een wadi voorzien die past bij de landschappelijk uitstraling van de Molenkampen. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de toekomstige situatie, het landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup> is toegevoegd als bijlage.



Landschappelijk inpassingsplan (bron: Van Westreenen)

<sup>1</sup> Van Westreenen (2025). Landschappelijk inpassingsplan Hennisdijk 16, Zoelmond. Projectnummer: 2023040V-Berkelaar. 16 april 2025.

### 3.1.1 Woningen

Binnen het plangebied zullen 2 vrijstaande nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. De woningen dienen in samenhang met het landschap en het voormalige erf ontworpen te worden in een passende vorm en architectuur. Er is gezocht naar een contrast in de typologie van de bebouwing om op deze manier het karakter van een boerenerf op de locatie te behouden. De nieuwbouwwoningen zullen derhalve in landelijke stijl worden uitgevoerd, in typologie schuurmodel zodat visueel een voor- en achtererf ontstaat met het hoofdgebouw (de bestaande bedrijfswoning) en ondergeschikte gebouwen (de nieuwbouwwoningen). De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning en zal niet worden aangepast. De voorzijde blijft gericht op de Hennisdijk.

De nieuwbouwwoningen hebben een langgerekte vorm conform een schuurmodel met een lage kap met een donker pannendak. Zo krijgen de woningen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning. De gevels bestaan uit een combinatie van donker steen, hout & glas. De woningen hebben een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>, met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Los van elke woning worden drie bijgebouwen gerealiseerd, zoals is te zien in het schetsontwerp. De bijgebouwen krijgen een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. De gevels worden uitgevoerd in houten potdeksel in de kleur zwart. De kleur van de dakpannen is overeenkomstig de kleur van de woningen.

### 3.1.2 Landschap

#### *Landschapstype*

Het plangebied is gesitueerd binnen Buren's historische rivierenlandschap. Specifiek wordt de omgeving hier aangeduid als komgronden op de overgang naar de Regulieren. In deze polders staan de productiemogelijkheden voor weidebouwbedrijven voorop. In principe staat openheid voorop. Een verdere verdichting van hoogopgaande landschapsstructuren is niet gewenst. Plaatselijk kunnen bosjes voorkomen, als eilanden in de openheid. Wegen worden geregeld begeleid door bomenrijen, vaak bestaande uit essen of populieren. Ze zorgen voor enige compartimentering van de open gebieden. Qua erfbeplanting dient er te worden gestreefd naar compacte beplanting die de belijning van de percelen volgt.

#### *Molenkampen*

Direct naast het plangebied is het natuurgebied 'De Molenkampen' gelegen. De natuurontwikkeling in het gebied wordt mogelijk gemaakt door zandwinning. De plas die door de zandwinning ontstaat, wordt op een natuurlijke wijze ingericht. Dit nieuwe natuurgebied sluit aan op natuurgebied 'De Regulieren'. In onderstaand figuur is de beoogde inpassing van De Molenkampen weergegeven. De gronden ten westen van het plangebied zijn ingericht als bos. De gronden ten noorden als bloemrijk grasland. Door de aanwezigheid van dit natuurgebied vormt het plangebied de overgang van het beboste natuurgebied naar de open gronden.



*Inrichtingsplan De Molenkampen.*

### Beoogde landschappelijke inpassing

Uit voorgaande is gebleken dat het plangebied niet midden in het open landschap is gesitueerd, maar aan de rand van een bestaand natuurgebied. Er dient naast het landschapstype daarom tevens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van het natuurgebied en te worden gestreefd naar een geleidelijke overgang naar de open gronden.

Voor het landschappelijk inpassen van het plangebied is de inrichtingstekening van de Molenkampen als basis genomen en verder uitgebreid. Hierbij blijft het bestaande slotenpatroon en de bestaande verkavelingsstructuur ongewijzigd. De woonkavels kennen in de gewenste situatie rechte lijnen, overeenkomstig het verkavelingspatroon.

Qua beplanting wordt er ingezet op het doorzetten en versterken van de bestaande houtsingel aan de westzijde van het plangebied. Deze houtsingel sluit aan bij het westelijk gelegen bosgebied. Daarnaast wordt het perceel ingericht met een wadi en bloemrijk grasland. Deze elementen komen ook voor in het natuurgebied en zijn derhalve goed passend op deze locatie. Bij de wadi worden drie schietwilgen aangeplant om het natuurlijke karakter te versterken.

Tussen de erven worden heggen aangeplant. Deze dragen bij aan het behoud van het agrarische karakter en zorgen voor een verbinding tussen landschapselementen. Deze hagen zijn de enige beplantingselementen die boven de gasleiding worden geplaatst. Uit advies blijkt dat dit type beplanting hier is toegestaan.

Door de inzet van lagere beplantingselementen op het woonerf, ontstaat een geleidelijke overgang van het hoogopgaande groen naar het open landschap, waarbij er wel een versterking plaats vindt van de biodiversiteit.

Om de openheid ter plaatse verder te behouden worden de nieuwe woningen gerealiseerd op de gronden waar in de huidige situatie de bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. De bebouwing blijft in de gewenste situatie derhalve compact en er wordt

geen aanspraak gemaakt op de onbebouwde ruimte. De oppervlakte aan gebouwen is daarnaast in de gewenste situatie minder als in de huidige situatie.

| Element            | Soort                                                                                                                           | Aantal               | Plantmaat | Plantafstand        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|---------------------|
| Bomenrij           | Gewone Es ( <i>Fraxinus excelsior</i> )                                                                                         | 27                   | 12-14     | 5 m h.o.h.          |
| Boomgroep          | Schietwilg ( <i>Salix alba</i> )                                                                                                | 3                    | 12-14     | 5 m h.o.h.          |
| Haag               | Gewone beuk ( <i>Fagus sylvatica</i> )                                                                                          | 190 m <sup>1</sup>   | 60-80     | 4 st/m <sup>1</sup> |
| Bloemrijk grasland | Kruidenrijk mengsel met duizendblad, pinksterbloem, kamgras, smalle weegbree, gewone rolklaver, boterbloem, klavers en weegbree | 1 gr /m <sup>2</sup> |           | zaaien              |

### *Komgebied*

De planlocatie is gelegen in een komgebied, met afwisselend open en meer besloten delen. In het laag gelegen en natter midden van de kom ligt een afwisselend landschap van weides, broekbossen en eendenkooien. De locatie ligt in het midden van de kom nabij gebied de Regulieren, samen met bossen, eendenkooien en wettering. De steekgids benoemt dat in het komgebied geen verstedelijking plaats vindt en er enkel wat boerderijen liggen. Door het komgebied niet te verstedelijken wordt de bebouwing extra terughoudend toegevoegd, waarbij de structuur van hoofd- en bijgebouwen behouden blijft om het karakter van de omgeving te waarborgen.

- In de planontwikkeling is voldoende afstand en openheid rond de aanwezige gasleiding gehouden. De aanplant van groen wordt conform de eisen van de Gasunie gedaan, dit komt later terug in paragraaf 6.6.
- Rond elk erf wordt een beplantingsstrook van minimaal 5 meter aangehouden voor een kleinschalige beplantingsstructuur aangelegd met hagen van een gelijk omvang met streekeigen soorten.
- De zichtlijnen vanuit de woningen richting het open grasland of natte delen worden vrijgehouden.
- De relatie tot nat natuurgebied De Regulieren wordt versterkt door ecologische en recreatieve verbindingen.
- Het bestaande landschap blijft behouden en versterkt door middel van (steekgids):
  - ‘Vernatten’ van de laagste delen van de kom, waarbij invulling wordt gegeven aan klimaat-, water- en natuuropgaven;
  - Het grondgebruik volgt de natuurlijke omstandigheden.
  - Afwisseling van open en meer besloten delen (‘open kamers’).
  - Zichtlijnen over het landschap respecteren;
  - Versterken van het recreatief netwerk door de kom;
  - Bij Regulieren/ Diefdijk Zuid zichtlijnen combineren met het afwisselend karakter van nat bos met open grasland.

# 4 Beleid en regelgeving

## 4.1 Rijksbeleid en rijksregels

### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 5 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.



- 6 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- 7 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### Toetsing

Het Rijk zet in op een toekomstbestendige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het stoppen van een agrarisch bedrijf, het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen. De woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij veel aandacht is besteed aan het historische karakter van het landschap en haar omgeving, maar ook aan klimaatadaptatie, duurzaamheid, natuur en ecologie. De ontwikkeling is hierdoor toekomstbestendig ingericht en past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan past derhalve bij de ambities uit de NOVI.

#### 4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: Dit betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: Het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: Dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: Dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

### Toetsing

Op basis van het Bkl is het besluitgelegd binnen een 'Gebied waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren'. In deze gebieden laat het omgevingsplan niet toe dat binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die

het radarbeeld kunnen verstoren. De maximale hoogte waarbij een bouwwerk het radarbeeld kan verstoren binnen 15 km van de antennen wordt berekend door de hoogte van de antenne te vermeerderen met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar. Voor de voorliggende locatie betekent dit:

$$25\text{ m} + 0,004363 \times 14.500 = 88,26\text{ m}$$

Dit betekent dat er binnen het plangebied geen bouwwerken mogen komen met een hoogte van meer dan 88 meter. De maximale bouwhoogte van de woningen is 9 meter. De woningen zullen het radarbeeld derhalve niet verstoren. Het voorliggend plan is niet in strijd met het Bkl.

#### 4.1.3 Conclusie

De activiteit past binnen de wet en regelgeving van het Rijk.

## 4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

### 4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

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

### Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het doel van de provincie is dat het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aansluit bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van twee grondgebonden woningen ter plaatse van een agrarisch erf, waarbij de agrarische functie wordt opgeheven en de bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning. De nieuwe woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Daarnaast blijft het bestaande groen behouden en wordt daarnaast groen toegevoegd in de vorm van bomen. Ook wordt een vijver/wadi aangelegd in het noorden van het plangebied. Dit zorgt voor een klimaatadaptieve inrichting. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de criteria van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### Toetsing

#### *Nationale landschappen*

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten. Het plangebied is gelegen binnen de Gelderse streek Betuwe & Tielerwaard. In de volgende paragraaf zullen de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van dit landschap worden beschreven en wordt beschreven hoe rekening is gehouden met deze kernkwaliteiten.

### *Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe & Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe & Tielerwaard. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

|   | Kernkwaliteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ontwikkeldoelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Landelijk riviereengebied met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen tussen Nederrijn (Lek) en Waal, ten zuiden van de stuwwallen van Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. De Waal is dynamischer dan de Rijn.                                                                                                                                                                                                                               | Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Betuwe & Tielerwaard. Ontwikkeling naar een duurzame landbouw versterkt het landschap. Dijkversterking met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenic route.                                                          |
| 2 | Riviereengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, relicten van voormalige dorpsolders, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Landschap mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinning van de laatste decennia. Dorpsolderstructuren met (dwars)dijken, kaden, weteringen, sluizen etc. | Accentueren van de landschappelijke opbouw van het riviereengebied: rivieren met natuurrijke uiterwaarden, kleinschalige diversiteit op de oeverwal met veel historische waarden en een rivierkomlandschap met rationele verkaveling en grote maten. In contrast met de hoge, droge en bosrijke stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. |
| 3 | Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen. De dijken ontwikkelen als lange doorgaande lijnen in het landschap.                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 | Karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. En historische kromakkers.                                                                                                                                                                                              | Op de oeverwallen bijdragen aan een passende doorontwikkeling van de kleinschalige mix van wonen, werken, energietransitie en recreëren en investeren in landschapsbouw. Kavelstructuur kromakkers behouden.                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Verstedelijking vooral op de oeverwallen met Tiel, Geldermalsen en Culemborg als centrumplaatsen. Buren en omgeving vormt een cultuurhistorisch ensemble. Lintbebouwingen langs de diverse wegen in het buitengebied.                                                                                    | Voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelings-as door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommelt, door adequaat te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Buren en omgeving bewaren en behoeden voor ingrepen die het cultuurhistorisch ensemble aantasten. De transportassen A15-Betuwelijn en A2 vragen om zorgvuldige ruimtelijke ordening van bedrijfsontwikkeling en energietransitie, gekoppeld aan landschappelijke investeringen, om ruimtelijk kwaliteitsverlies te beperken. |
| 6  | Open kommen met weidebouw, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, grootschalig en rationaal verkaveld, in contrast met kleinschaligheid van de oeverwallen. Soms met grienden, populierenbosjes en eendenkooien (o.a. De Regulieren).                                    | Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie, en versterking van de natte natuurgebieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7  | Tielerwaard, een min of meer open kommen-landschap, als voorbeeld van een ruilverkaveling uit de wederopbouwperiode.                                                                                                                                                                                     | Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie. Versterking van de natte natuurgebieden. De waarden van de ruilverkaveling erkennen en leesbaar maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8  | Waardevol open komgebied De Regulieren, met patronen van weteringen en sloten, verspreid liggende grienden, populierenbossen, eendenkooien. De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element begrenst de openheid. Relaties met de Hollandse Waterlinies als een waardevol cultuurhistorisch gegeven.  | Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9  | Waardevol open komgebieden Ommerense, Ingensche en Rijswijkse Veld, met grote, zeer karakteristieke openheid met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Groot contrast van de openheid met de omgeving. Onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slotenpatronen en oude weteringen. | Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk voor klimaatadaptatie. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | De sterk meanderende (en meer oostwaarts gekanaliseerde) Linge als structuurbepalend landschapselement. Met smalle uiterwaarden en oeverwallen waar de bebouwing is geconcentreerd. Verstilte stadjes en                                                                                                 | Het landschap van de Linge koesteren, behouden en ontwikkelen. Bewaren van mooie en gave ensembles tussen het groene en bebouwde landschap. Recreatieve beleving en toegankelijkheid optimaliseren. De Linge zelf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p> karakteristieke dorpjes gelegen in de bochten van de Linge, inclusief Landgoed Mariënwaardt als één van de grootste landgoederen van Gelderland. Vanouds aantrekkelijk voor recreatie en toerisme. </p>                                                                                                                      | <p> als aanleiding voor verdere – doorgaande – natuurontwikkeling. Kleinschaligheid versterken door aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. </p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11 | <p> Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken, Eck en Wiel, Grebbedijk Wageningen en Lingegebied &amp; Diefdijk Zuid. </p>                                                                                                                             | <p> Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura-2000 waarden. In de uiterwaarden is, naast de functie voor de doorstroming van het rivierwater en voor landbouw, natuur- en landschapsontwikkeling van belang, evenals benutting als recreatief uitloopegebied voor de steden en dorpen en voor klimaatadaptatie. </p> |
| 12 | <p> In het westen aanwezigheid van Hollandse Waterlinie (Diefdijklinie). Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit o.a. strategisch landschap, het watermanagement-systeem en de militaire werken (UNESCO-waarde). </p> | <p> Bijzondere aandacht besteden aan de versterking en ontwikkeling van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, passend bij de te beschermen erfgoedwaarden. Hier zijn goede combinaties denkbaar met recreatie, natuur, landbouw en klimaatadaptatie in de voormalige inundatievlakten. </p>                                                                                                                   |
| 13 | <p> Overblijfselen en verwijzingen naar de Limes (UNESCO-waarde) </p>                                                                                                                                                                                                                                                            | <p> Bijzondere aandacht geven aan de beleefbaarheid van de Limes als uniek deel van het rivierenlandschap. </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 14 | <p> Zichtbare overblijfselen van de 'doorgetrokken' Grebbelinie (Linie van de Spees). </p>                                                                                                                                                                                                                                       | <p> De Grebbelinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken. </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15 | <p> De voor de Betuwe typerende T-boerderij met oversteek. </p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p> Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving. </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

De omgeving van de kern Zoelmond maakt deel uit van het kenmerkende rivierenlandschap en kenmerkt zich nog steeds door een relatief open en overwegend agrarisch landschap. De woningen worden gerealiseerd in het buitengebied op een voormalig agrarisch erf in het komgebied. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen, de nieuwe inrichting van het landschap en door woningen te realiseren die passen bij een agrarisch erf blijft dit landschap zoveel mogelijk behouden en wordt dit waar mogelijk zelfs versterkt. De bedrijfswoning blijft behouden, maar wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het plangebied ligt buitendijks waardoor het binnendijkse landschap niet wordt aangetast. Daarnaast wordt de openheid van het landschap met de grootschalige verkaveling niet aangetast. Door het stoppen van het agrarische bedrijf wordt de stikstofdepositie op de omliggende natuurgebieden verminderd. Dit is goed voor de versterking van de natte natuur en het



nabijgelegen natuurgebied De Regulieren. De projectlocatie ligt niet in één van de overige genoemde kom- of Natura 2000 gebieden en tevens niet in of nabij de Linge, de Nieuw Hollandse Waterlinie, de Limes en de Grebbelinie. Binnen het plan-gebied is geen typerende T-boerderij aanwezig. De genoemde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen gerelateerd aan deze locaties zijn daarom niet relevant voor het plangebied.

#### *Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied*

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is een gebied waar het grondwater wordt beschermd voor een potentiële drinkwaterwinning in de toekomst. In deze drinkwaterreserveringsgebieden is een beschermende kleilaag aanwezig, waardoor het overal in het watervoerend pakket boven de kleilaag meer dan 25 jaar duurt tot dit water naar een potentiële winning stroomt. Bescherming van bodem en grondwater is cruciaal gelet op de kwaliteit van het toekomstige drinkwater. Activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater of waarbij de bodemopbouw verstoord kan worden, zijn absoluut verboden. Na raadpleging van de kaart 'Diepte van de beschermende bodemlaag in beschermingsgebieden' van de Provincie Gelderland blijkt dat de beschermde kleilaag ter plaatse op circa 75 meter diepte is gelegen. Met voorliggend project worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de bodemopbouw kunnen verstoren of die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater.

#### *Wonen*

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 4.3.1 wordt getoetst aan de regionale woonagenda van Rivierenland. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente. Daarnaast wordt in paragraaf 4.5.2. geconcludeerd dat het plan eveneens in speelt op de kwantitatieve behoefte van het buitengebied van de gemeente Buren. Het plan sluit niet geheel aan op de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in de natuur. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

#### *Klimaatadaptatie*

In artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de motivering op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met het dagelijks bestuur van het waterschap. Dit overleg heeft plaatsgevonden in het kader van de weging van het waterbelang. De

weging van het waterbelang en het aspect klimaatadaptatie worden nader besproken in paragrafen 6.8 en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

#### 4.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de provinciale wet- en regelgeving van de provincie.

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Regionale woonagenda en woondeal Rivierenland

Voor de regio Rivierenland is voor de periode van 2022-2030 de “Regionale Woonagenda Rivierland” opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. Hiervoor zijn 5 belangrijke thema’s opgesteld:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Eén van de thema’s van de Woonagenda is de continuïteit in de productie. Daarbij is de ambitie om ongeveer 1.000 woningen per jaar te realiseren met waar mogelijk het versnellen van bestaande woningbouwplannen in de periode 2020-2025. Verder bevat de Regionale Woonagenda ook een Regionaal woningbouwprogramma. In het programma wordt een bandbreedte aangehouden, gebaseerd op de Primos basis prognose 2020, waarbij ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort en lokale omstandigheden.

|                     | Primos prognose 2020 |                                           | PBL prognose  | Woningbouwprogramma<br>bandbreedte 2020 - 2030 |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|---------------|
|                     | Basis variant        | Basis variant +<br>inloop<br>woningtekort |               | Onder                                          | Boven         |
| Buren               | 800                  | 1.400                                     | 1.100         | 800                                            | 1.400         |
| Culemborg           | 1.250                | 1.900                                     | 2.000         | 1.250                                          | 2.000         |
| Maasdriel           | 700                  | 1.250                                     | 1.000         | 700                                            | 1.250         |
| Neder-Betuwe        | 950                  | 1.400                                     | 1.100         | 950                                            | 1.400         |
| Tiel                | 1.700                | 2.750                                     | 1.200         | 1.700                                          | 2.000         |
| West Betuwe         | 1.150                | 1.500                                     | 2.200         | 1.150                                          | 2.200         |
| West Maas en Waal   | 450                  | 800                                       | 600           | 450                                            | 850           |
| Zaltbommel          | 900                  | 1.400                                     | 1.200         | 900                                            | 1.450         |
| <b>Rivierenland</b> | <b>7.900</b>         | <b>12.400</b>                             | <b>10.400</b> | <b>7.900</b>                                   | <b>12.550</b> |

De regio zet in op het toevoegen van 7.900 tot 12.550 woningen in de periode 2020-2030, waarbij Buren een opgave kent van tussen de 800 en 1.400 woningen.

De gemeente wil inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van de inwoners van alle 26 kernen. Vitale en leefbare dorpen zijn daarbij een belangrijk thema. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het eigen karakter van een kern en anderzijds het bouwen van extra

woningen die ook woningzoekenden van buiten de regio aantrekken en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

Met het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal aanbod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgave. De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale woondeals. Deze regionale woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en zijn op 8 maart 2023 door partijen ondertekend.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. Dat is ca. 1.440 woningen per jaar, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. De bijdrage van West Betuwe is minstens 1.300 woningen.

### **Toetsing**

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en daarnaast twee vrijstaande nieuwbouw woningen worden gebouwd. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Buren, de kwantitatieve woonopgave binnen de gemeente en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Binnen het plan worden geen sociale huurwoningen of betaalbare woningen gerealiseerd en sluit daarmee niet aan op de kwalitatieve behoefte. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in de natuur en nabij natuurgebied De Regulieren en De Molenkampen. Het betreft derhalve een bijzonder woonmilieu. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er andere eengezinswoningen in de koopsector beschikbaar komen voor andere doelgroepen, zoals starters.

#### **4.3.2 Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)**

Deze handreiking behandelt de afname van agrarische bedrijven en de daaruit voortvloeiende leegstand van gebouwen, en biedt gemeenten richtlijnen voor functieverandering naar woningen of bedrijven. De kern van het beleid is een systeem van compensatie: sloop van bestaande, vaak landschapsontsierende, agrarische bebouwing wordt beloond met mogelijkheden voor nieuwbouw (woningen of kleinere, passende bedrijven). De handreiking specificeert voorwaarden, omvangseisen (afhankelijk van het type bebouwing en de beoogde functie), en biedt flexibiliteit via salderingsregelingen en afwijkingen van de standaardregels, met als doel de vitaliteit en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

## Toetsing

Op basis van het VAB-beleid gemeente Buren (hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing) is het mogelijk om woningen te realiseren indien het agrarische bedrijf wordt stopgezet en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Binnen het plangebied wordt ca. 2.100 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesloopt. In het VAB-beleid staat dat er twee woningen gebouwd mogen worden bij een sloop van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>. Hieraan wordt in de voorliggende situatie niet voldaan. In 2017 zijn er echter een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het VAB-beleid, waarmee bij een iets lager aantal vierkante meters aan sloop, er toch een extra woning toe wordt gestaan. In totaal mogen er dus twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied op basis van het VAB-beleid. Daarnaast moeten de woningen en bijgebouwen zorgvuldige landschappelijk en stedenbouwkundig worden ingepast en mogen de woningen niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. De landschappelijk inpassing is besproken in hoofdstuk 3. In paragraaf 6.1 en paragraaf 6.3 is getoetst of de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Hier is gebleken dat er geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen vallen ten aanzien van geur en geluid. De gebruikruimte van de bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen het regionaal beleid en het gemeentelijk VAB beleid.

## 4.4 Beleid waterschap

### 4.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Vorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);

- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptiviteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

### Toetsing

Het onderhavig project betreft de functiewijziging van een agrarisch erf. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en daarnaast worden twee nieuwbouwwoningen bijgebouwd. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en hagen en de aanleg van een wadi. Door het planvoornemen wordt 4.350 m<sup>2</sup> aan verharding verwijderd, waardoor ruimte wordt geboden aan de twee nieuwe woningen. De nieuwbouw woningen incl. de nieuw aan te leggen oprit en terrassen rondom de woningen zorgen voor 1.198 m<sup>2</sup> aan verharding. Dit betekent een afname van 3.153 m<sup>2</sup> aan verharding, wat zorgt voor een toename in hemelwaterinfiltratie op het perceel. In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit. Daarnaast is er ruimte vrijgelaten voor de afvoer van water. Het aspect water wordt nader uitgewerkt in paragraaf 6.8.

#### 4.4.2 Waterschapsverordening Rivierenland

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in het Rivierenland mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De juridische teksten in de waterschapsverordening zijn via werkingsgebieden aan elkaar gekoppeld.

### Toetsing

Het aspect water is verder uitgewerkt in paragraaf 6.8. van deze motivering. Zoals benoemd neemt het aantal vierkante meters verhard oppervlak in de toekomstige situatie af. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de beschermingszones van watergangen of waterkeringen. In de watertoets wordt derhalve geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. De korte procedure is van toepassing waardoor er kan worden volstaan met het automatisch gegenereerde wateradvies van het waterschap. Desalniettemin is er contact geweest met het waterschap. Voor een verder uitwerking van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 6.8.

#### 4.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de wet- en regelgeving van het waterschap.

### 4.5 Gemeentelijk beleid

#### 4.5.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Binnen de gemeente liggen 15 levendige kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Werken aan kwaliteit;
- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Een duurzame toekomst.

Hierbij zijn voor het onderhavig plan de speerpunten evenwichtige groei en naar een multifunctioneel buitengebied belangrijk.

##### *Evenwichtige groei*

Er ligt een woningbouwopgave die zich moet richten op de woningbehoefte vanuit de gemeente en woningdruk van buitenaf. Er wordt ingezet op sociale cohesie om zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid te stimuleren. Bij ontwikkelingen wordt voortgebouwd op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei van onze kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland, waarbij ruimte is voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

##### *Multifunctioneel buitengebied*

Er wordt gekozen voor een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. De druk op de ruimte is hoog, door functies te combineren en verweven wil de gemeente meer kwaliteit en ontwikkelmogelijkheden bieden. De diversiteit aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende)biodiversiteit en klimaatverandering vragen om een integrale benadering.

## Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch perceel. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zodat twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Dit zorgt voor een multifunctioneel buitengebied met de nabijheid van bestaande agrarische bedrijven en natuurgebieden en recreatieve voorzieningen. Daarnaast worden er met dit project drie nieuwe burgerwoningen toegevoegd aan de bestaande woning voorraad waardoor wordt ingespeeld op de woningbehoefte binnen de gemeente. Er is aandacht besteed aan de landschappelijk inpassing van de woningen waarbij wordt ingespeeld op de landschappelijk kwaliteiten van het gebied en waardoor het agrarische karakter van het erf behouden blijft. Ten slotte wordt betreft dit initiatief het stoppen van een intensieve veehouderij, waardoor de stikstofdepositie op de nabijgelegen natuurgebieden zal afnemen. Dit is in lijn met het speerpunt een duurzame toekomst. Het project voldoet aan de beleidsdoelstellingen van de omgevingsvisie.

### 4.5.2 Woningprogramma 2020 – 2030

Het woningprogramma voor de komende tien jaar zal bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. Waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Ook in het komende decennium willen de gemeente Buren met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen Buren de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern. Er zal dan ook aangesloten moeten worden op de veranderende behoefte. Daarnaast



biedt de gemeente enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende gebieden.

| Gebied            | Totaal<br>huidig | %           | % soc<br>gebied | Nieuw-<br>bouw<br>'15 – '19 | Prognose<br>autonome<br>groei | Bijdrage<br>aan regio | Totaal       | %           | In plan-<br>nen | Nog in te<br>vullen |
|-------------------|------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|-----------------|---------------------|
| Beusichem         | 1.504            | 14%         | 18%             | 102                         | 168                           | 112                   | <b>280</b>   | <b>20%</b>  | 95              | <b>185</b>          |
| Buren             | 2.203            | 20%         | 18%             | 55                          | 210                           | 140                   | <b>350</b>   | <b>25%</b>  | 134             | <b>216</b>          |
| Maurik            | 1.947            | 18%         | 32%             | 212                         | 126                           | 84                    | <b>210</b>   | <b>15%</b>  | 158             | <b>52</b>           |
| Lienden           | 2.422            | 22%         | 26%             | 93                          | 244                           | 162                   | <b>400</b>   | <b>29%</b>  | 132             | <b>268</b>          |
| Buitenge-<br>bied | 2.877            | 26%         | 7%              | 18                          | 92                            | 62                    | <b>160</b>   | <b>11%</b>  | 93              | <b>67</b>           |
| <b>Totaal</b>     | <b>10.953</b>    | <b>100%</b> | <b>20%</b>      | <b>480</b>                  | <b>840</b>                    | <b>560</b>            | <b>1.400</b> | <b>100%</b> | <b>612</b>      | <b>788</b>          |

*Verdeling nieuwbouwprogramma over deelgebied (bron: Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren)*

### Toetsing

In het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en twee nieuwe woningen worden gebouwd nabij natuurgebied De Regulieren en De Molenkampen. Er worden in totaal dus drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in het buitengebied. In het buitengebied moeten nog ca. 67 woningen worden ingevuld in plannen. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Buren, de kwantitatieve woonopgave binnen het buitengebied en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het buitengebied. Het project sluit echter niet aan op de kwalitatieve opgave van de gemeente, waar behoefte is aan sociale huurwoningen. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in de natuur en nabij natuurgebied De Regulieren en De Molenkampen. Het betreft derhalve een bijzonder woonmilieu. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er andere eengezinswoningen in de koopsector beschikbaar komen voor andere doelgroepen, zoals starters.

#### 4.5.3 Klimaatvisie Buren

De gemeente Buren heeft een klimaatvisie opgesteld, die richting geeft aan de gemeentelijke activiteiten op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Buren ziet in duurzaamheid een grote kans om samen met inwoners, bedrijven, onderwijs en

partners werkgelegenheid, betaalbaar wonen, en ontwikkelingen voor hun gebied te realiseren en tevens te waarborgen dat ook toekomstige generaties in hun levensbehoeften kunnen voorzien. In de visie hanteert de gemeente de volgende zesdelige indeling (gebaseerd op het Klimaatakkoord en de Klimaatwet):

- 1 de energietransitie (grootschalige energieopwekking): Buren is ambitieus met betrekking tot het opwekken van duurzame energie. De gemeente wil een actieve rol nemen en met inwoners en ondernemers kansen pakken waar mogelijk voor meer duurzame energie;
- 2 energiebesparing (woningen en bedrijfspanden): de gemeente helpt inwoners besparingen mogelijk te maken;
- 3 warmtevisie (verwarming woningen en bedrijven): Buren wil dat alle kernen in 2050 aardgasvrij zijn;
- 4 klimaatadaptatie: de Burense en regionale adaptatiestrategie geven straks antwoord op klimaat gerelateerde vragen;
- 5 circulaire economie: de gemeente Buren wil de kernen en het buitengebied circulair maken. Als uiterste datum geldt 2050;
- 6 verduurzaming eigen organisatie: door een duurzaam kantoor, gedrag van medewerkers en sociale duurzaamheid, duurzaam inkopen en het stimuleren van inwoners en bedrijven.

### **Toetsing**

De woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Het plan biedt mogelijkheden voor duurzame energievormen. Deze bestaan onder andere uit het opnemen van zonnecollectoren en zonnecellen (PVT) in de daken van de woningen. Deze voorzieningen kunnen in de vormgeving van de gebouwen of de omgeving worden geïntegreerd. Voor de bouw van de woningen zal daarnaast gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die rekening houden met het milieu. Bij dit project wordt derhalve rekening gehouden met de energietransitie en wordt aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen en circulariteit.

De inrichting van de buitenruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en hagen en de aanleg van een wadi. Op de erven zal daarnaast duurzaam worden omgegaan met water. Dit door het water op zoveel mogelijk plekken in de bodem te laten infiltreren en een bestaande watergang te verbreden. Dit is van belang voor het goed kunnen aanvullen van de grondwatervoorraden. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaat adaptieve maatregelen en biodiversiteit. Het project is derhalve in lijn met de Klimaatvisie van de gemeente Buren.

#### **4.5.4 Lokale adaptatie strategie Buren**

Het doel van de Lokale Adaptatie Strategie is om richting te geven aan het klimaatbestendig maken van de gemeente Buren. Door middel van deze strategie is aangegeven op welke manier de gemeente wil aansluiten op het regionale beleid en is beschreven op welke onderwerpen zij zich lokaal wil richten. Om deze LAS als lokale strategische visie concreet te maken wordt tevens een lokaal uitvoeringsplan opgesteld.

De LAS is opgesteld aan de hand van 4 strategische hoofdlijnen:

- a informeren, stimuleren en faciliteren;
- b projecten en integraal werken;
- c toekomstgericht zijn;
- d prioriteren.

Hiernaast komen per thema de volgende inhoudelijke doelstellingen naar voren in de LAS en richting de uitvoering. In de LAS wordt klimaatadaptatie gekoppeld aan de thema's wonen, natuur, agrarisch, openbare ruimte, recreatie, economie en gezondheid. Per thema wordt besproken hoe klimaatverandering effect heeft en hoe de gemeente zich hierin kan aanpassen. Hieronder staan de belangrijkste punten uit de thema's benoemd.

- 1 *Gezondheid*: Buren sluit zich aan bij de regionale gesprekken om tot een (lokaal) hitteplan te komen. De rol van gezondheid bij klimaatadaptatie zou in de toekomst groter kunnen worden door het veranderende klimaat en onvoorspelbare gevolgen.
- 2 *Openbare ruimte*: Voor het tegengaan van wateroverlast wordt een maatregelenplan voor alle kernen opgesteld. Hitte is een gevolg van klimaatverandering dat met name in de versteende dorpen wordt gevoeld. Bij het uitvoeren van de maatregelen tegen wateroverlast wordt daarom gestreefd naar het meekoppelen van groen.
- 3 *Wonen*: Buren sluit regionaal aan bij het uitwerken van groennormen en ontwerpprincipes, samen met andere partners zoals ontwikkelaars. Daarnaast gaat de gemeente Buren het gesprek aan met woningbouwcorporaties met het doel om tot concrete klimaatadaptatieve maatregelen te komen om jaarlijks op te nemen in de prestatieafspraken.
- 4 *Economie*: Buren stemt informatie naar ondernemers over klimaatadaptatie af met de regionale communicatie campagnes. Daarna worden klimaatbestendige maatregelen op andere bedrijventerreinen verkend.
- 5 *Agrarisch*: Buren neemt regionaal deel in de werkgroep landelijk, samen met het waterschap, de provincie en andere stakeholders, met het doel om een regionale netwerkstructuur op te zetten.
- 6 *Natuur*: De gemeente zet lokaal vooral in op het vergroten van natuur in de wijken, participatie van inwoners en meekoppelen van natuur bij andere domeinen.
- 7 *Recreatie*: De prioriteiten liggen nu bij het informeren van bezoekers over waterkwaliteit (onder andere blauwalg), onderzoeken of er meer schaduwplekken op recreatieterreinen nodig zijn en of er maatregelen zijn die positieve invloed hebben op de beheerkosten.
- 8 *Communicatie- en participatie*: Om de communicatie naar en participatie van inwoners doelgericht te houden wordt er een communicatie- en participatieplan geschreven. Hierin worden de campagnes en acties beschreven die voor en samen met de inwoners in de komende jaren worden uitgevoerd.

## Toetsing

Hittegolven, hoosbuien en droogte zijn inmiddels bekende gevolgen van de niet meer te ontkennen klimaatverandering en gaan vaak gepaard met aanzienlijke schade en risico's voor economie, gezondheid en veiligheid. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, is voor klimaatadaptatiemaatregelen een belangrijke rol weggelegd.

Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of ten minste beheersbaar houden van deze effecten. Om welke maatregelen gaat het:

- Extra waterberging in te graven greppel/zaksloot en of verbreden bestaande watergang.
- Gescheiden waterafvoersystemen om overbelasting van het riool te voorkomen.
- Meer bomen planten en nieuwbouw met lichte gekleurde daken uitvoeren om hittestress te beperken.

### *Extra waterberging*

Door de klimaatverandering worden regenbuien intensiever, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker.

Door extra bebouwing en toename van verharding wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd en minder kan infiltreren in de bodem. In de toekomstige situatie is er minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie. Voor de afvoer van hemelwater is dit een positieve ontwikkeling. Het hemelwater van dit woonerf is schoon (geen erfafspoeling). Daarom is bij de realisatie van de woningen, het plan om het hemelwater te infiltreren op eigen bodem, of af te voeren naar de bestaande watergangen. Deze watergangen/sloten dragen bij aan een natuurlijkere waterhuishouding en zorgen ervoor dat regenwater blijft waar het valt, ze helpen het grondwaterpeil hoger te houden en ontlasten de riolering. Een bestaande watergang wordt verbreed om water nog langer vast te houden en de waterbergingscapaciteit zo hoog mogelijk te houden op het perceel.

### *Waterafvoersystemen*

In de toekomstige situatie wordt het hemelwater los van het huishoudelijk water afgevoerd. Op deze wijze wordt overbelasting van het riool voorkomen.

### *Aanleg groen*

Met de aanleg van groen kan vaak al veel schade en overlast door klimaatverandering worden tegengegaan. Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren. Dit zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd,

waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en daarmee tevens de infiltratie van water. In de toekomstige situatie wordt de bestaande houtwal verlengd en worden extra hagen en bomen aangeplant. Deze uitbreidingen hebben een positieve werking op extreme weersomstandigheden.

#### *Nieuwbouw en verharding*

Door de een toename van dakoppervlak en verharding kan het op terrein en de gebouwen erg heet worden. Hitte is slecht voor mens en dier. Hitte kan tegen worden gegaan door lichte kleuren te gebruiken voor daken, gevels, gebouwen en verhardingen. In het ontwerp van de nieuwe bedrijfsgebouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Binnen de bedrijfsgebouwen zal stille opslag plaatsvinden. Inpandig is er derhalve geen extra aandacht voor hittestress benodigd. Er wordt daarnaast gestreefd naar de toepassing van zo min mogelijk verharding, waarbij wordt gekozen voor een lichte kleur van deze verharding. Ook dit zal de hittestress beperken.

#### *Waterveiligheid*

De kans op overstromingen en wateroverlast neemt toe door de stijging van de zeespiegel en de verandering van het klimaat door de opwarming van de aarde. Met de ligging van de locatie tussen de rivieren de Lek en de Linge, is het gebied weer zeer gevoelig voor overstromingen. Er bestaat een kans dat het gebied eens in de 100 jaar tussen de 2 en 5 meter onder water komt te staan. Dit maakt dat we spreken van een risicovolle ontwikkeling. Er wordt aangeraden om mogelijkheden voor schuilen en evacueren te realiseren, bijvoorbeeld een dakraam als vluchtroute op de bovenste verdieping en de meterkast op een hogere etage.

Binnen het initiatief is rekening gehouden met klimaat adaptieve maatregelen. Het project is in lijn met de Lokale Adaptatie Strategie Buren.

#### **4.5.5 Conclusie**

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

# 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 5.1.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 5.1.2 Onderzoek

Het onderhavig initiatief betreft de functiewijziging van een agrarisch erf naar wonen, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar regulier burgerwoning. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke

ontwikkeling<sup>2</sup>. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen project ruimte biedt aan maximaal drie extra woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1 en 4.5.2.

### **5.1.3 Conclusie**

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Voorliggend project is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **5.2 Archeologie**

### **5.2.1 Wettelijk kader**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

### **5.2.2 Onderzoek**

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is aan de locatie de functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' toegevoegd. Tevens is aan het westelijke deel van het plangebied de functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'. Beide komen voort uit het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'.

---

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).



De aangewezen gronden zijn 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 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. Het geldt tevens niet voor bouwwerken als het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of als het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 2) of 2.000 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 3). Als het te bouwen oppervlak groter is dan 500 m<sup>2</sup> / 2.000 m<sup>2</sup> of buiten de bestaande fundering valt, is het mogelijk om met een archeologisch onderzoeksrapport aan te tonen, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *Te bouwen oppervlak*

In de onderhavige situatie is het nieuw te bouwen oppervlak gelegen in verwachtingsgebied 3. Het nieuw te bouwen oppervlak is niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, en wordt gesitueerd ter plaatse van de huidige (te slopen) bebouwing.

De locatie waar de opstallen staan en die gesloopt gaan worden, en (na sloop) de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd, zijn reeds geroerd door de realisatie van deze agrarische opstallen. De verwachting dat het nieuw te bebouwen oppervlakte (de twee nieuwe woningen) archeologische waarden gaat beschadigen is derhalve nihil tot uitgesloten. Dit gegeven wordt tevens versterkt door het uitgangspunt voor archeologie waarde 3, zoals wordt beschreven in de toelichting PB archeologie Gemeente Buren 2023. De toelichting beschrijft dat bij waarde 3 slechts een 'middelmatische verwachting' bestaat. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk bevonden, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### *Overige oppervlak*

De rest van het plangebied is eveneens voornamelijk in verwachtingsgebied 3, maar ook deels in verwachtingsgebied 2 gelegen. Er zullen echter geen werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm en welke een oppervlakte hebben groter dan 500 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 2) of 2.000 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 3).

Mocht (alsnog) blijken dat er werkzaamheden uitgevoerd worden welke de drempelwaarde (dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 2) of 2.000 m<sup>2</sup> (verwachtingsgebied 3)) voor archeologisch onderzoek overschrijden, dan zijn de archeologische waarden beschermt doordat de functies 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' opgenomen zijn voor het plangebied.

### **5.2.3 Conclusie**

Voorliggend project is niet in strijd met het aspect archeologie.

## **5.3 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast.

### **5.3.1 Wettelijk kader**

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

### **5.3.2 Onderzoek**

In het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Deze bevinden zich tevens niet in de directe omgeving van het plangebied. Wel is de locatie gelegen in agrarisch cultuurlandschap, het komontginningen landschap met grootschalige en strookvormig kavels. In paragraaf 4.2.2 zijn de kernkwaliteiten van dit landschap nader toegelicht en is besproken hoe rekening wordt gehouden met deze kernkwaliteiten. Hieruit is gebleken dat kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven en waar mogelijk zelfs worden versterkt. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden met voorliggende ontwikkeling derhalve niet aangetast, maar juist versterkt.

### **5.3.3 Conclusie**

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.4 Omgevingskwaliteit

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

### *Welstandsnota 2021 Gemeente Buren*

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Buren is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur van de gemeente Buren wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar een verdere modernisering van het welstandstoezicht. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De welstandsnota bestaat uit twee delen, te weten een kaderstelling (basis voor het welstandsbeleid en de belangrijkste procedures), en de uitwerkingen in welstandscriteria. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze welstandscriteria in te delen op basis van de kleursporen, 'blauw', 'geel' en 'groen'. Deze kleuren corresponderen met respectievelijk een 'volledige', 'lichte' en 'geen' welstandstoets.

De nota kent verschillende gebiedstypologiën. Het plangebied valt onder 'Verspreide bebouwing in het landelijke gebied'. De meest relevante criteria voor de onderhavige ontwikkeling worden hieronder weergegeven:

### *Plaatsing*

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.

### *Massa/vorm*

- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige, stevige, kloeke bebouwingsmassa's met duidelijke kappen. Samengestelde bouwmassa's moeten worden voorkomen.

- De silhouetwerking van de kappen in het landschap dient een belangrijk uitgangspunt te zijn; hoge nokken, lage zijgoten en veel aandacht aan de uitdrukking van de kopgevels.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's op het erf en in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.

#### *Gevelopbouw*

- Nieuwe gevels kunnen in principe modern vormgegeven worden mits ze bestaande of omliggende kwaliteiten respecteren.

#### *Kleuren en materialen (hoofdvlakken)*

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen en gevels dienen te bestaan uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast te worden.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Glas, spiegellende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

### **5.4.1 Toetsing**

Het onderhavig project betreft het stopzetten van een agrarisch bedrijf. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwbouw woningen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Bij het ontwerp van de woningen is veel aandacht besteed aan de identiteit van het omliggende landschap. Er is gezocht naar een contrast in de typologie van de bebouwing om op deze manier het karakter van een boerenerf op de locatie te behouden. De woningen zullen in landelijke stijl worden uitgevoerd, in typologie schuurmodel zodat visueel een voor- en achtererf ontstaat met hoofdgebouwen (bestaande woning) en ondergeschikte gebouwen. De voorzijde blijft gericht op de Hennisdijk.

De schuurwoningen zullen worden gerealiseerd in een volume met een lage kap, eenvoudig silhouet en basale materialen. De woningen hebben een langgerekte vorm conform een schuurmodel en worden uitgevoerd met een donker pannendak. De gevels bestaan uit een combinatie van een donkere steen, hout & glas. De woningen hebben een ondergeschikte uitstraling. De bijgebouwen worden los naast de woningen gerealiseerd. De gevels worden uitgevoerd in houten potdeksel in de kleur zwart. De kleur van de dakpan is overeenkomstig de kleur van de woningen. De woningen zijn derhalve in lijn met het welstandsbeleid van de gemeente Buren.

#### **5.4.2 Conclusie**

Voorliggend project is niet in strijd met het aspect omgevingskwaliteit.

## 6 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

### 6.1 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

#### 6.1.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

##### *Wettelijk kader*

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongeplande groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

##### *Geluidproductieplafonds*

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Onderzoek**

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de veroorzaakte geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer te onderzoeken. Het erf inclusief de drie beoogde woningen worden ontsloten via de bestaande oprit, die op het perceel verder wordt uitgebreid en aansluit op de Hennisdijk. De Hennisdijk is een vrij smalle weg die voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en daardoor een lage verkeersintensiteit kent. Ook de Zoelmondse Broeksteeg is slecht in gebruik voor bestemmingsverkeer. De overige wegen, zoals de N320, liggen op geruime afstand van het plangebied. In navolgende afbeelding is weergegeven de geluidsbelasting van de omliggende weergegeven.



*Uitsnede kaart 'geluid van wegverkeer', plangebied is rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)*

Uit de afbeelding blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 50 dB bedraagt. Hiermee worden de standaardwaarden niet overschreden.



Dit alles maakt dat kan worden aangenomen dat geen geluidshinder hoeft te worden verwacht wat betreft wegverkeerslawaaï. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van geluid door wegverkeer.

### 6.1.2 Geluid door activiteiten

#### *Wettelijke kader*

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

#### *Milieubelastende activiteiten*

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Onderzoek

De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren nabij de kern Zoelmond. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-plaanologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarische functies en woonbebouwing. Alleen ten noorden en oosten van de ontwikkellocatie liggen enkele bedrijfsmatige functies. De omgeving is dan ook een gebied waar functiemenging vrijwel afwezig is, het gebied kan dan ook getypeerd worden als 'rustig buitengebied'. De voorgenen ontwikkeling omvat de functiewijziging van een agrarisch

erf naar wonen, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien al een geluidsgevoelige functie. Daarom wordt de geluidshinder door milieubelastende activiteiten getoetst op de ontwikkeling. De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand voor geluid op basis van de oude VNG publicatie is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de (nieuwbouw)woningen weergegeven.

| <i>Bedrijfssoort</i> | <i>Adres</i>                        | <i>Omschrijving VNG</i>                                                                    | <i>Richtafstand (m)</i> | <i>Gemeten afstand (m)</i> |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Melkveehouderij      | Hennisdijk 19, Buurmalsen           | Fokken en houden van rundvee                                                               | 30 m                    | ± 175 m                    |
| Pluimveehouderij     | Beusichemse Broeksteeg 2, Beusichem | Fokken en houden van legkippen                                                             | 50 m                    | ± 530 m                    |
| Melkveehouderij      | Provinciale weg 2, Beusichem        | Fokken en houden van rundvee                                                               | 30 m                    | ± 545 m                    |
| Varkenshouderij      | Beusichemse Broeksteeg 4, Beusichem | Fokken en houden van varkens                                                               | 50 m                    | ± 585 m                    |
| Melkveehouderij      | Voorkoopstraat 1a                   | Fokken en houden van rundvee en fokken en houden van overige graasdiere: paardenfokkerijen | 30 m                    | ± 630 m                    |

Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen ten aanzien van geluid. De gebruiksruimte van de bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van geluid door activiteiten.

### 6.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6.2 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

### 6.2.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl.

Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens (niet in betekende mate) niet wordt overschreden.
- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

#### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

### 6.2.2 Onderzoek

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is  $\leq 1.500$  (netto) woningen met één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling omvat de functiewijziging van een agrarisch erf naar wonen, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

| Stoffen                        | EU-Grenswaarde       | WHO-advieswaarde     | 2022                   | 2030                   |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| NO <sub>2</sub> concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> | 12,6 µg/m <sup>3</sup> | 9,5 µg/m <sup>3</sup>  |
| PM <sub>10</sub> concentratie  | 40 µg/m <sup>3</sup> | 20 µg/m <sup>3</sup> | 17,1 µg/m <sup>3</sup> | 13,8 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>2,5</sub> concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> | 9,5 µg/m <sup>3</sup>  | 7,4 µg/m <sup>3</sup>  |

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt grotendeels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

### 6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

### 6.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat

doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

#### *Veehouderijen*

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

### **6.3.2 Onderzoek**

Zoals in paragraaf 6.1.2 is aangegeven is in de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarische functies en woonbebouwing, waardoor het gebied kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied'. De voorgenomen ontwikkeling omvat de functiewijziging van een agrarisch erf naar wonen, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien als een geurgevoelige functie. Daarom wordt de geurhinder door milieubelastende activiteiten getoetst op de ontwikkeling. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 155 meter (Hennisdijk 19, Buurmalsen, zie onderstaande tabel). Hier is een grondgebonden veehouderij gelegen. In de directe nabijheid zijn verder geen agrarische bedrijven gelegen. Het aantal veehouderijen binnen een kilometer van het perceel is ook gering (7 veehouderijen). Hiervan betreffen tevens een aantal grondgebonden veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand voor geur op basis van de oude VNG publicatie is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de woningen weergegeven.

| <i>Bedrijfssoort</i> | <i>Adres</i>                        | <i>Omschrijving VNG</i>                                                                      | <i>Richtafstand (m)</i> | <i>Gemeten afstand (m)</i> |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Melkveehouderij      | Hennisdijk 19, Buurmalsen           | Fokken en houden van rund-vee                                                                | 100 m                   | ± 155 m                    |
| Pluimveehouderij     | Beusichemse Broeksteeg 2, Beusichem | Fokken en houden van leg-kippen                                                              | 200 m                   | ± 530 m                    |
| Melkveehouderij      | Provinciale weg 2, Beusichem        | Fokken en houden van rund-vee                                                                | 100 m                   | ± 545 m                    |
| Varkenshouderij      | Beusichemse Broeksteeg 4, Beusichem | Fokken en houden van var-kens                                                                | 200 m                   | ± 585 m                    |
| Melkveehouderij      | Voorkoopstraat 1a                   | Fokken en houden van rund-vee en fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen | 100 m                   | ± 630 m                    |

Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen ten aanzien van geur. De gebruiksruimte van de bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, een nadere beschouwing van het aspect geur is daarom niet noodzakelijk.

### 6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6.4 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

### 6.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

#### 6.4.2 Onderzoek

Met het onderhavig plan wordt een agrarische functie omgezet tot woonfunctie, waarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgwoning. Om te beoordelen of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, is een verkennend bodem- en asbest onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd op de locatie. Het onderzoek wordt hieronder nader besproken.

#### Verkennend bodemonderzoek

##### Onderzoeksresultaten

De resultaten onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

Tabel: Overschrijdingstabel grondwater

| Watermonster | Filterdiepte (m -mv) | > S (+index)  | > I (+index) |
|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| 01-1-1       | 2,00 - 3,00          | Barium (0,43) | -            |
| 12-1-1       | 2,00 - 3,00          | -             | -            |

> S : > Streefwaarde  
 > I : > Interventiewaarde  
 Index :  $(\text{GSSD} - \text{S}) / (\text{I} - \text{S})$

Tabel: Overschrijdingstabel grond

| Analysemonster | Traject (m -mv) | > AW (+index)                  | > I (+index) |
|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| mm1 bg         | 0,00 - 0,50     | -                              | -            |
| mm2 bg         | 0,00 - 0,50     | -                              | -            |
| 16-1           | 0,15 - 0,50     | -                              | -            |
| mm3 og         | 0,50 - 2,00     | Nikkel (0,05)                  | -            |
| mm4 og         | 0,50 - 2,00     | Minerale olie C10 - C40 (0,05) | -            |
| mm-B           | 0,17 - 0,50     | -                              | -            |

> AW : > Achtergrondwaarde  
 > I : > Interventiewaarde  
 Index :  $(\text{GSSD} - \text{AW}) / (\text{I} - \text{AW})$

#### Asbest

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

#### Conclusie

##### Gehele terrein

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen

<sup>3</sup> Grondvitaal B.V. (2020). Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek. Projectnummer: 2027117. 18 december 2020.

concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

#### Bovengrondse tank

De onderzoekshypothese "verdachte locatie" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Er is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

#### *Aanbeveling*

Met betrekking tot de voorgenomen onroerend goed transactie van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven. Aanbevolen wordt dit rapport te gebruiken bij de overdracht van het perceel.

### **Asbest in bodem onderzoek**

#### *Onderzoeksresultaten*

Het uitgevoerde onderzoek naar asbest in de bodem heeft als doelstelling het vaststellen of ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk een onaanvaardbare verontreiniging van de bodem aanwezig is met asbest. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem bedraagt 100 mg/kg ds.

- 1 Resultaten inspectie van het terreinoppervlak en inspectiegaten: Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- 2 Resultaten van de uitgevoerde analyses: Uit de analyseresultaten blijkt dat in de samengestelde grondmonsters van de fijne zeeffractie (<20 mm.) ABM1 (inspectiegaten G01 en G02) asbest is aangetroffen.
- 3 Berekende gehalten asbest: Het berekende gewogen gehalte asbest in grond in de inspectiegaten G01 en G02 is kleiner dan de helft van de maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg d.s.

#### *Conclusie*

De onderzoekshypothese "verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld" wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest verworpen. In de inspectiegaten G01 en G02 is een gehalte asbest aangetroffen kleiner dan de halve maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg ds.

#### *Aanbeveling*

Op de locatie wordt de (halve) maximaal toegestane waarde niet overschreden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

### **6.4.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.



## 6.5 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

### 6.5.1 Wettelijk kader

Een wijziging van functie kan zorgen voor een toename in verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Dit geldt ook bij buitenplanse omgevingsvergunningen.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

### 6.5.2 Onderzoek

#### Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>4</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt.

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

| Kenmerk                | Aantal | Kencijfer |      | per    | Verkeersgeneratie<br>gemiddeld |
|------------------------|--------|-----------|------|--------|--------------------------------|
|                        |        | Min.      | Max. |        |                                |
| Koop, huis, vrijstaand | 3      | 7,8       | 8,6  | woning | 24,6                           |
| <i>totaal afgerond</i> |        |           |      |        | 25                             |

Er zullen gemiddeld gezien circa 25 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer zonder problemen afgewikkeld kan worden op de Hennisdijk.

#### Parkeren

De gemeente Buren heeft haar eigen Parkeerbeleid 2024-2032 gemeente Buren. Navolgend is de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling weergegeven.

| Kenmerk                | aantal | kencijfer | per    | Parkeerbehoefte |
|------------------------|--------|-----------|--------|-----------------|
| Koop, huis, vrijstaand | 3      | 2,3       | woning | 6,9             |
| <i>totaal afgerond</i> |        |           |        | 7               |

<sup>4</sup> CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

In het stedenbouwkundig plan zijn de 7 parkeerplaatsen opgenomen zodat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Mogelijk wordt de zevende parkeerplaats een gedeelde parkeerplaats of er worden per woning 3 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat eventueel bezoek altijd kan parkeren. De parkeerplaatsen worden in ieder geval op eigen terrein gerealiseerd en niet in openbaar gebied. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen.

### **6.5.3 Conclusie**

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## **6.6 Omgevingsveiligheid**

Bij elke ontwikkeling dient aangetoond te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met milieubelastende activiteiten. Voorliggende ontwikkeling maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor hier verder geen extra aandacht aan gegeven hoeft te worden. Wel wordt in navolgende paragrafen, waar nodig, stilgestaan bij de effecten van milieubelastende activiteiten van buiten het projectgebied op voorliggende ontwikkeling. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

### **6.6.1 Wettelijk kader**

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn

toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

### 6.6.2 Onderzoek

De nieuwe woningen in onderhavig plan worden niet aangesloten op gas. De energievoorziening zal volledig elektrisch zijn, de nieuwe woningen krijgen zodoende geen eigen propaantank. De bestaande propaantank wordt enkel gebruikt voor de bestaande woning. Deze wordt niet gebruikt voor de nieuwe woningen en een hogere bevoorradingsfrequentie dan vijf jaar is zodoende niet aan de orde. Volgens paragraaf 3.2.7 (Opslagtank voor gassen) van het Besluit activiteiten leefomgeving, waar de afstanden zijn vastgelegd, blijft het explosieaandachtsgebied beperkt tot 30 meter en de nieuwe woningen vallen daarbuiten. Zodoende wordt voldaan aan de afstandseisen.

Onderhavig plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio en de tracébeheerder (de Gasunie) van de aanwezige gasleiding. De veiligheidsregio heeft verder geen opmerkingen. De tracébeheerder adviseert ten aanzien van het planvoornemen het volgende:

- Om de veilige ligging van de leiding te kunnen waarborgen is het nodig dat de leiding bereikbaar blijft, o.a. voor inspectie, en er zichtbaar is welke activiteiten in de buurt van de leiding plaatsvinden die de veilige ligging ervan in gevaar kunnen brengen.
- Een inspectie door Gasunie door middel van een helikopter of een drone wordt bemoeilijkt als de ligging van de leiding niet meer zichtbaar is of minder goed zichtbaar is doordat er (te veel) bebouwing in of nabij de belemmerde strook (4 meter aan weerszijde van de leiding) geplaatst is.
- In de belemmerde strook gelden specifieke veiligheidseisen en gelden beperkingen. Bijvoorbeeld een streng graafregime (zie: [www.velin.nl](http://www.velin.nl)).
- In de praktijk is het voorgekomen dat er door eigenaren van tuinen, zwembaden of vijvers zijn aangelegd, of schuttingen of bouwwerken zijn geplaatst, zonder rekening te houden met de aanwezige leiding. Het gebruik daarbij van machines als minigravers kan tot soms ernstige beschadiging van de leiding leiden, mogelijk zelfs met gasuitstroom tot gevolg.
- Deze grondstrook (belemmerde strook) betreft een 8m brede grondstrook met in het midden de betrokken leiding.

- De bewoners of toekomstige kopers moeten weten dat er een hogedruk aardgastransportleiding in hun perceel aanwezig is met belemmeringen ten aanzien van het grondgebruik
- Afspraken aangaande uitbouwen die niet in de belemmerde strook mogen komen te staan
- Geen maaiveld verlagingen, zitkuilen, ingegraven springkussen e.d. in deze belemmerde strook
- Geen bomen aanplant behoudens hetgeen is aangegeven in de bijgevoegde plantlijst<sup>5</sup>
- Erfafscheidingen worden geplaatst met Gasunie toezicht waarbij staanders op één meter uit de Gasunie leiding dienen te worden geplaatst.
- Extra markeerpalen die de ligging van de leiding visualiseert
- Tijdens bouwrijp fase en uitvoering bouwphase geen opslag in de genoemde belemmerde strook

De tracébeheerder Gasunie heeft op basis van haar eigen expertise bevestigd dat geen aanvullend onderzoek nodig is. Het advies van de Gasunie wordt in het planvoornemen als volgt vormgegeven in artikel 7 van de planregels.

Een als 'Leiding - Gas' aangewezen locatie is, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede beoogd voor het transport van aardgas. Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad, en/of gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- werken en werkzaamheden welke direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van, van elders aangevoerde, grond, puin of afvalmaterialen;
- het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een productieboomgaard, een zacht-fruitopstand, een (boom)kwekerij of een windsingel;
- het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;

---

<sup>5</sup> Gasunie. Beplantingslijst.

- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woe-  
len, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van  
drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere  
wateren;
- rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen.

Bovenstaande planregels zijn als basis gebruikt voor het landschapsplan zoals weergegeven in hoofdstuk 3 en ook de eerder genoemde beplantingslijst (bijlage 3) is hiervoor gehanteerd. De wadi die in het landschapsplan is opgenomen wordt zo-  
doende ook buiten de functie 'Leiding - Gas' aangelegd, zodat er geen grondwerk-  
zaamheden in de nabijheid van de gasleiding hoeven worden uitgevoerd.

### **6.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## **6.7 Natuur**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepo-  
sitie.

### **6.7.1 Wettelijk kader**

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze re-  
gels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige  
Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de ge-  
biedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soorten-  
bescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels  
ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort  
uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habi-  
tatrictlijn (92/43/EEG).

#### *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minis-  
ter van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan.  
Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstel-  
lingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van pro-  
jecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of  
projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbe-  
reiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura  
2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze ge-  
bieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op  
het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat signifi-  
cante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden

vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- 1 Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- 2 Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- 3 De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

#### *Soortenbescherming*

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### **6.7.2 Onderzoek**

Voor deze ontwikkeling zal de agrarische functie van de locatie worden omgezet tot woonfunctie, waarbij een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat, sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. In de QuickScan natuurwaardenonderzoek<sup>6</sup> is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied.

---

<sup>6</sup> Natuurbank Overijssel (2025). QuickScan natuurwaardenonderzoek Hennisdijk 16 Zoelmond. Projectnummer: 6438, 9 april 2025.

Het plangebied is op 26 april 2024 en 7 april 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

*Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:*

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofdioxiden kan op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie<sup>7</sup> uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Gelet op de forse afstand van 5.232 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculaties uit hoofdstuk 6 en 7 van de rapportage en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig bouwproject sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

*Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een (winter)rust- en voortplantingsplaats. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied voor amfibieën.

In de NDFF zijn geen waarnemingen van steenuilen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. Hoewel er geen steenuilen of sporen van steenuilen zijn waargenomen tijdens het erfbezoek bezetten deze steenuilen mogelijk een nest- en of rustplaats onder het dak van een van de stallen. Daarom moet er nader onderzoek uitgevoerd worden naar de functie van het plangebied voor steenuilen. Indien in dit nadere onderzoek blijkt dat steenuilen een nestplaats bezetten op het erf moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het beschadigen/vernielen van een vaste rust- en voortplantingsplaats van steenuil.

---

<sup>7</sup> Van Westreenen (2024). Rapportage Beroep op Stikstofeffecten Hennisdijk 16 te Zoelmond. 16 december 2024.

Daarnaast nestelen er holenduiven in een van de stallen en is het plangebied geschikt voor witte kwikstaart, houtduif, zanglijster, merel om een nestplaats te bezetten. Als gevolg van het slopen van de bebouwing tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de overige soorten (witte kwikstaart, houtduif, zanglijster en merel) die mogelijk in de bebouwing nestelen is alleen het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Het slopen van de bebouwing dient buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. De bebouwing op het erf mag, indien er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd moet worden voor steenuil, pas gesloopt worden wanneer deze is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Mogelijk worden beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood.

Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de stallen. Om de functie van de stallen voor vleermuizen vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol 2021.

*Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:*

- Stikstofberekening uitvoeren voor zowel de ontwikkel- als gebruiksfase;
- Slopen van de stal op de oostkant van het erf buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek steenuilen uitvoeren;
- Nader onderzoek vleermuizen uitvoeren.



Als uiteindelijk uit het nader onderzoek blijkt dat er een natuurvergunning nodig is, zal deze verleend moeten worden door provincie Gelderland.

### 6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6.8 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

### 6.8.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorlopend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

### 6.8.2 Onderzoek

Uit de digitale watertoets<sup>8</sup> blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. De korte procedure is van toepassing waardoor er kan worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies. Hierna wordt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

#### *Waterkering*

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat het plangebied niet binnen de primaire beschermingszone van een waterkering is gelegen.

---

<sup>8</sup> Resultaten Digitale watertoets Hennisdijk 16, Zoelmond. 19 juni 2024.

### Waterwingebied / grondwaterbescherming

Raadpleging van de Omgevingsverordening Gelderland wijst uit dat het plangebied gelegen is binnen een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Na raadpleging van de kaart 'Diepte van de beschermende bodemlaag in beschermingsgebieden' van de Provincie Gelderland blijkt dat de beschermde kleilaag ter plaatse op circa 75 meter diepte is gelegen. Met voorliggend project worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de bodemopbouw kunnen verstoren of die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater. Dit is besproken in paragraaf 4.2.2.

### Verharding

Het agrarische erf is op dit moment grotendeels verhard. Voor de ontwikkeling zal de bedrijfsbebouwing worden gesloopt, hiervoor komen twee woningen in de plaats. De beoogde ontwikkeling voorziet in een afname van de verharding, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is. De oppervlakte aan verharding bedraagt in de huidige situatie ca 4.350 m<sup>2</sup>. In de gewenste situatie wordt dit teruggebracht naar ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. Het doel is om hemelwater zo veel mogelijk te infiltreren op eigen bodem, of af te voeren naar de bestaande watergangen.

### Watercompensatie

Raadpleging van de legger waterlichamen van het Waterschap Rivierenland wijst verder uit dat langs het plangebied een primaire watergang loopt en dat een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van deze watergang valt. Daarnaast liggen er nog enkele secundaire watergingen rondom het plangebied. De woningen zullen echter zo worden geplaatst dat deze buiten de beschermingszone van de watergangen vallen en daarnaast hoeft voor de ontwikkeling geen oppervlaktewater gedempt te worden. Het is derhalve op dit punt niet nodig om watercompensatie door te voeren.



### 6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6.9 M.e.r.-beoordeling

### 6.9.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een wijziging van het omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

### 6.9.2 Project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Daarnaast kunnen de m.e.r.-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

### 6.9.3 Onderzoek

Onderhavig plan betreft een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in de gemeente Buren. Het agrarische bedrijf stopt, de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Gezien de zeer beperkte toevoeging van twee woningen zijn er niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Daarnaast wordt de agrarische functie stopgezet waardoor de stikstofdepositie op de omliggende natuurgebieden juist afneemt. Dit maakt, gelet op de aard (wonen) en omvang, dat gesteld wordt dat er geen sprake is van een 'Stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er hoeft daarom geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

#### **6.9.4 Conclusie**

Uit de beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### **6.10 Spuitzonering**

#### **6.10.1 Wettelijk kader**

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

#### **6.10.2 Onderzoek**

Rondom de planlocatie is er deels sprake van agrarisch graslandschap en agrarisch graslandschap die gebruikt wordt t.b.v. natuur.

Het gebied aan de westzijde, noordwestzijde en noordzijde van het plangebied heeft een agrarische functie maar wordt gebruikt t.b.v. natuur; dat gedeelte van het plangebied ligt tegen het zandwinningsgebied de Molenkampen aan.

Agrarisch gebruik waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt is derhalve vanuit deze richtingen uitgesloten.

Het gebied aan de oost, zuid en deels westzijde van het plangebied is in agrarisch gebruik als graslandschap, primair t.b.v. het weiden van vee. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is vanuit deze richtingen uitgesloten. Tevens wordt de oostzijde van het plangebied betrokken bij de voorgenomen planontwikkeling. Binnen de 50 meter zone is derhalve agrarisch gebruik waar gewasbermingsmiddelen worden gebruikt uitgesloten.

Tevens geldt binnen de gemeente Buren een vergunningplicht voor de aanleg van (fruit)boomkwekerijen. Bij de toetsing zal tevens rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van burgerwoningen, zodoende is de aanleg en het gebruik van de gronden als boomgaard niet per definitie toegestaan.

Binnen de gemeente West-Betuwe is bepaald dat uitsluitend de bestaande boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden is toegestaan. Nieuwe kwekerijen kunnen worden geregeld middels een omgevingsvergunning, waarbij 50 meter tot gevoelige objecten dient te worden aangehouden, tenzij kan worden

aangetoond dat een kortere afstand aanvaardbaar is. De agrarische percelen rondom de woonfuncties blijven grasland.

### **6.10.3 Conclusie**

Vanuit het aspect spuitzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## **6.11 Gezondheid**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

### **6.11.1 Wettelijk kader**

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

### 6.11.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Wat betreft geluid zijn er geen overschrijdingen van de standaardwaarde;
- Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven met betrekking tot geluid. In het plangebied is hierdoor geen geluidhinder van bedrijven te verwachten;
- In het plangebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- Uit een beschouwing van de omliggende milieubelastende activiteiten blijkt dat het plangebied niet binnen de richtafstand van een geurhinder veroorzakende activiteit ligt. Men kan derhalve verwachten dat er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat en een redelijke milieugezondheidskwaliteit;
- De woningen in het plangebied liggen niet binnen 50 meter van een boom-, heester- en fruitboomgaard. Binnen de gemeente West-Betuwe is bepaald dat uitsluitend de bestaande boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden is toegestaan. Nieuwe kwekerijen kunnen worden geregeld middels een omgevingsvergunning, waarbij 50 meter tot gevoelige objecten dient te worden aangehouden. Op deze wijze is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ter plaatse van het plangebied;
- Er zijn binnen een straal van 2 km, zowel in gemeente Buren als Culemborg en West Betuwe, zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

Verder is de locatie nabij groenstructuren en voet- fietspaden. Dit zorgt ervoor dat de toekomstig inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat fietsen en wandelen gestimuleerd wordt.

### 6.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

# 7 Juridische planopzet

## 7.1 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.

## 7.2 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.

## 7.3 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.

### 7.3.2 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).

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.

### 7.3.3 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.

### 7.3.4 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.

## 7.4 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.

#### *Functie 'Agrarisch - Komgebied'*

De voor 'Agrarisch - Komgebied' aangewezen gronden hebben de functie 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 'Leiding - Gas'*

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen locatie is, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede beoogd voor het transport van aardgas.

#### *Functie 'Wonen'*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden hebben de functie 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 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.

## 8 Uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Nu moet de gemeente veel mogelijkheden onderzoeken die feitelijk nooit gerealiseerd zullen worden. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omhoog kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 8.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een private partij. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende aangetoond.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 8.2.1 Participatie en overleg

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. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Op basis van het participatiebeleid van de gemeente Buren heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd voor een klein/middelgroot initiatief.

In de directe omgeving van het plangebied zijn niet veel percelen gelegen. Het plan is daarom alleen voorgelegd aan de bewoners van Hennisdijk 19. Zij hebben reactie gegeven op het plan waarbij zij aangeven niet erg positief te zijn over de ontwikkeling. Zij zijn geen voorstander van burgerwoningen in het buitengebied en vinden dat geen goede ontwikkeling voor het platteland. De zorg is dat klachten van burgers over het reilen en zeilen (al dan niet gegrond) in het buitengebied altijd worden overgenomen door de gemeente en zodoende het buitengebied gaan overnemen.

### **8.2.2 Vaststellingsprocedure**

Het ontwerp omgevingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit wijzigingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

## 9 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning en waarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



**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