



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Molenweg 28, Zoelmond

Gemeente Buren

Datum: 28 april 2022

Projectnummer: 220115

ID: NL.IMRO0214.ZMOMolenweg28-VPB1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
2.1	Voorgeschiedenis	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Milieu- en omgevingsaspecten	8
3.1	Bodem	8
3.2	Conclusie	8

Bijlagen

Bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing 2011

Bijlage 2: actualiserend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Molenweg 28 in Zoelmond is een bedrijf gevestigd dat zich richt op de kersen- en bomenteelt. Het voornemen bestaat om op dit agrarisch perceel een bedrijfswoning te realiseren. Het vigerende (digitale) bestemmingsplan staat de ontwikkeling van een bedrijfswoning ter plaatse niet toe. Het was oorspronkelijk wel de bedoeling om ter plaatse een agrarisch bouwperceel toe te kennen, maar door een technische fout is dit niet vastgelegd. Op de papieren versie van de plankaart is een bouwvlak ingetekend, maar op de digitale verbeelding is dit bouwvlak niet waarneembaar.

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat het digitale plan leidend is. Hierdoor is het voorliggend project niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. De initiatiefnemer is voornemens een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de beoogde wijziging. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In 2011 is reeds een ruimtelijke onderbouwing¹ (bijlage 1) opgesteld om de locatie als agrarisch bouwperceel aan te wijzen en de bouw van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in een beknopte aanvulling op deze oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het besluitgebied

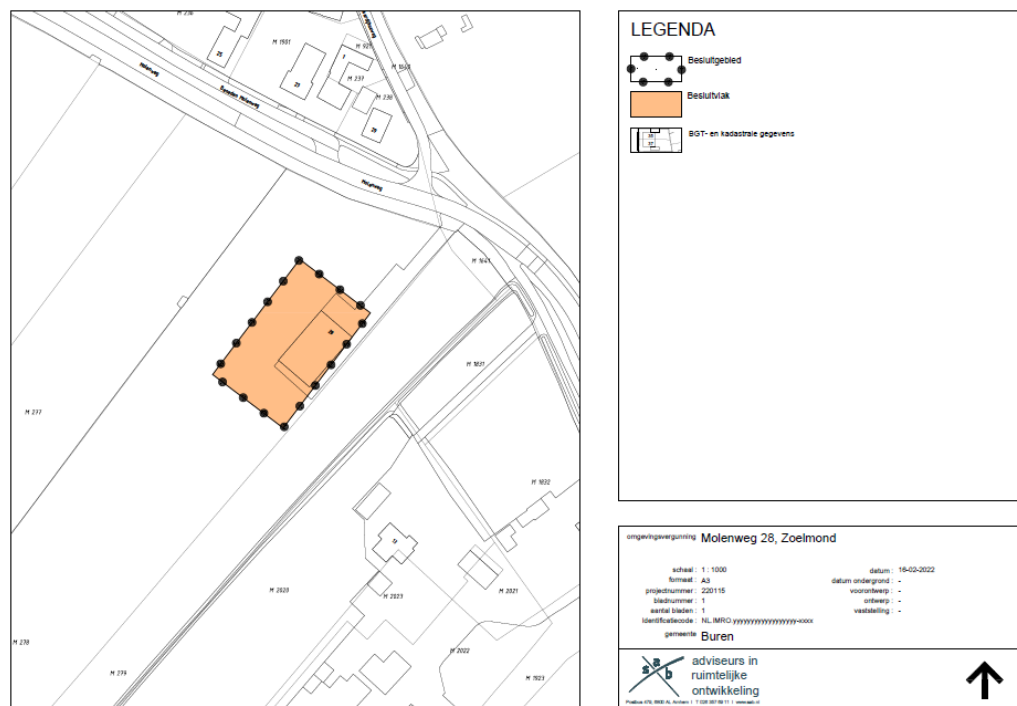
Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied aangegeven met een blauwe stip. De kern ten noordwesten van de locatie is Beusichem en de kern aan de zuidoost kant is Zoelmond.



Globale ligging besluitgebied, weergegeven met blauwe stip (Bron: PDOK Viewer)

¹ Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied (2011), 'Ruimtelijke onderbouwing toewijzing agrarisch bouwperceel molenweg ong. te Beusichem', 18 januari 2011.

De locatie ligt aan de Molenweg, een verbindingsweg tussen de kernen Beusichem en Zoelmond. Het besluitgebied ligt aan de voorkant van het perceel aan de Molenweg 28. De begrenzing van het besluitgebied is weergegeven in navolgende afbeelding.



Begrenzing besluitgebied (Bron: SAB)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”, welke op 28 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Buren. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de gronden van het besluitgebied de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied’.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan met daarop het besluitgebied omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door SAB)

Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied

De voor ‘Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren en extensief dagrecreatief medegebruik. Op gronden met deze bestemming mag binnen bouwvlakken uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van bedrijfsgebouwen, het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat, indien geen woning aanwezig is, maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf en bijgebouwen ten behoeve van de woning.

Het voorgenomen project is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de nieuwbouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Door een technische fout is in de digitale versie van het plan namelijk geen bouwvlak binnen het besluitgebied opgenomen. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van het initiatief.

1.4 Leeswijzer

Deze beknopte ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit drie hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de voorgeschiedenis van de locatie en komt de toekomstige gewenste situatie aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het project aangetoond voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten.

2 Het project

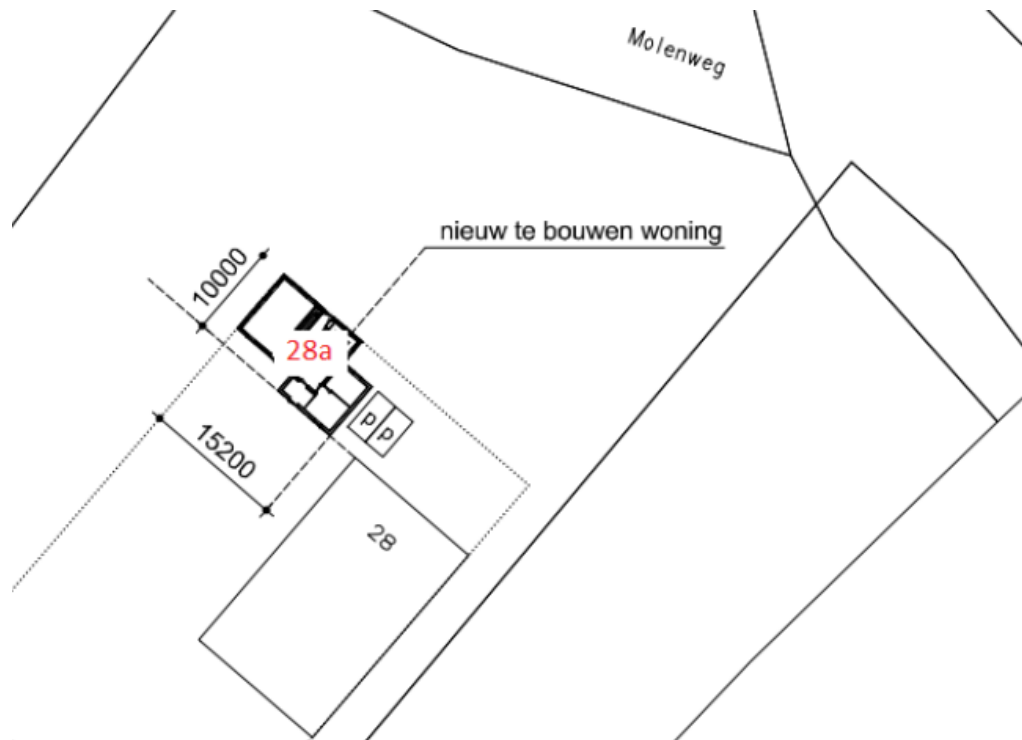
2.1 Voorgeschiedenis

Voor het perceel aan de Molenweg 28 te Zoelmond is in 2011 reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de toewijzing van agrarisch bouwperceel en de realisatie van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning.

De wens was om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken in de eerste herziening van het geldende bestemmingsplan. Vanaf 24 februari 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” ter inzage gelegen. In het ontwerp stond in zowel het analoge als digitale plan een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het plan is vervolgens op 28 juni 2011 zowel analoog als digitaal, ten aanzien van de Molenweg 28, ongewijzigd vastgesteld door de raad. Op de analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan stond een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Echter, op de verbeelding van het vastgestelde digitale plan is dit bouwvlak niet ingetekend. In de toelichting van het bestemmingsplan staat: “het perceel krijgt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Overwalgebied’ met een bouwvlak van maximaal 2.000 m²” (blz. 28). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het de bedoeling was een agrarisch bouwvlak op te nemen en dat in de verbeelding van de digitale planversie een technische fout is gemaakt. Aangezien artikel 1.2.3, lid 2 van de Besluit ruimtelijke ordening stelt dat het digitale plan leidend is, geldt dat dit project uitsluitend mogelijk is indien een vergunning wordt verleend in afwijking van het bestemmingsplan.

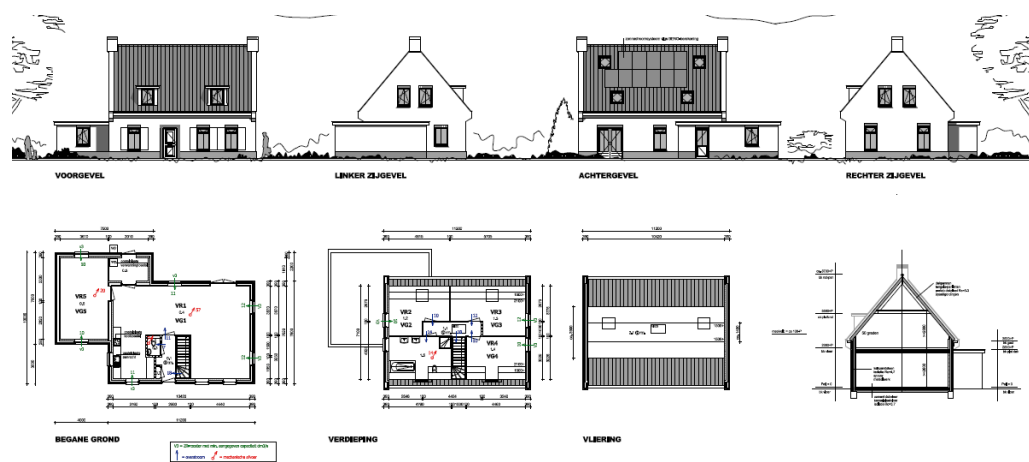
2.2 Toekomstige situatie

De eigenaren van het perceel wensen een nieuw te bouwen vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. In de navolgende afbeelding is de toekomstige situatieschets weer-
geven, die een impressie geeft van de gewenste situatie.



Toekomstige situatieschets (Bron: Omgevingsdienst Rivierenland)

Voor de toekomstige woning is reeds een ontwerp uitgewerkt. Navolgende afbeeldingen betreffen enkele illustraties van de gemaakte bouwtekeningen.



Bouwtekeningen bedrijfswoning (Bron: MAX3D! tekenstudio)

3 Milieu- en omgevingsaspecten

De realisatie van een bedrijfswoning is bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing uit 2011 reeds getoetst aan de benodigde milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast heeft, in het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het aspect 'bodem' wordt daarom in dit hoofdstuk verder toegelicht. Voor een nadere uitwerking van de andere haalbaarheidsaspecten, wordt verwezen naar bijlage 1.

3.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is voorzien in een actualiserend bodemonderzoek². Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als onverdacht aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 (ONV), van de NEN 5740;
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie;
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan nikkel vastgesteld.

Geconcludeerd moet worden dat, gezien het feit dat er enkel een licht verhoogd gehalte aan nikkel is aangetroffen, geen nader onderzoek nodig is. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

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

3.2 Conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing uit 2011 is reeds geconcludeerd dat er vanuit milieuregelgeving, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijke aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het project. Het actualiserend bodemonderzoek voorziet ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Hierdoor kan geconcludeerd

² Hopman en Peters (2022), 'Actualiserend bodemonderzoek NEN 5740, Molenweg 28 te Zoelmond'. Rapportnummer: P2200008. Datum: 7 februari 2022.

worden dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen vormen voor voorliggend project.