

BESTEMMINGSPLAN

“Zoelmond, Plein 7”

TOELICHTING

NL.IMRO.0214.ZMOPlein7-BVA1

21 maart 2023

VASTGESTELD

Gemeente Buren

Bestemmingsplan

“Zoelmond, Plein 7”

Gegevens adviesbureau

Naam	: Pittiger in planologie
Adres	: Verwestraat 32
Postcode	: 5491BZ
Plaats	: Sint Oedenrode
Internet	: www.pittiger.com

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Aanpak	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Beoogde situatie	9
2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	11
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Europees- en Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Water(schaps)beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2 Leidingen	25
4.3 Milieu	25
4.4 Waterhuishouding	35
4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Vormgeving juridisch plan	37
5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering	37
5.3 Doelstellingen en planopzet	37
5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen	37
Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
BIJLAGEN	40

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dit bestemmingsplan gaat over een gedeelte van de locatie Plein 7 in Zoelmond. Hier is een hooiberg gesitueerd die in de huidige situatie gebruikt wordt als bijgebouw. De eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens de hooiberg te transformeren naar een zelfstandige woning (ontwikkelingsplan). Omdat het vigerende bestemmingsplan het ontwikkelingsplan niet toelaat heeft de initiatiefnemer bij de gemeente Buren een principeverzoek ingediend. Het college van B&W heeft in mei 2022 onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gedeeltelijk bestemd als “wonen-kern” en gedeeltelijk als “tuin-gaarde”, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal tenzij op de verbeelding een maximaal aantal woningen is aangegeven. In de huidige situatie is op de planlocatie geen woning aanwezig en er is ook geen bouwaanduiding van toepassing die voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een woning.

Onderhavig bestemmingsplan

Om het ontwikkelingsplan te kunnen realiseren moet in het plangebied een bouwaanduiding worden toegevoegd. Het gaat om “maximum aantal wooneenheden: 1”. Dit bestemmingsplan voorziet in deze toevoegingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

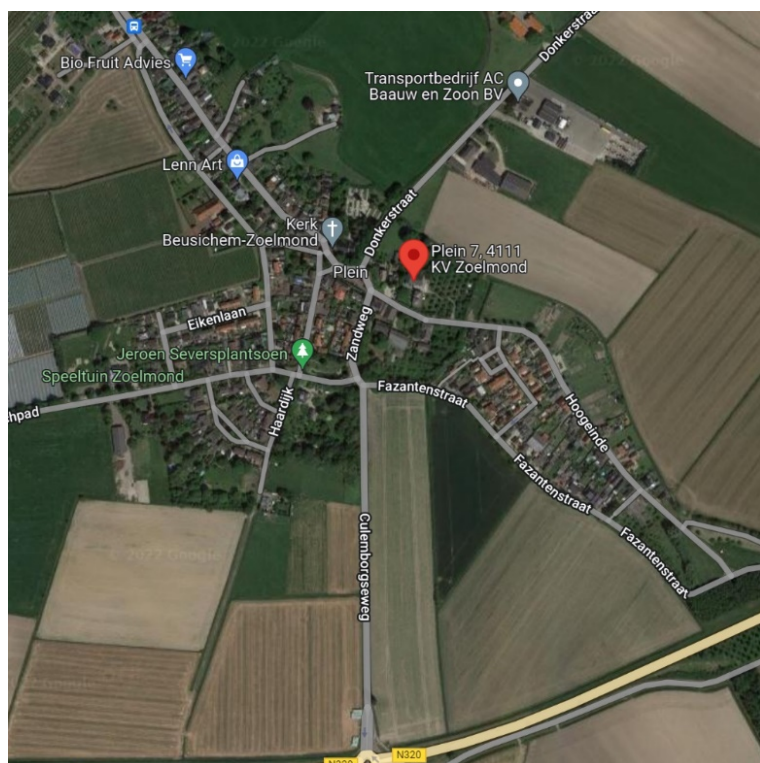
Het plangebied is gelegen in de gemeente Buren in het dorp Zoelmond. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom. Nabij de planlocatie zijn diverse centrumvoorzieningen, een begraafplaats en voornamelijk woningen gelegen. In zuidelijke richting vanaf de planlocatie is de Provinciale weg N320 gelegen.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie B, nummer 1784 gedeeltelijk met een oppervlakte van ca. 745 m². Op onderstaande schets is het plangebied met rode omlijning aangegeven.



Dit is een indicatieve schets. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de omgeving.



1.3 Aanpak

Om het ontwikkelingsplan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is het “Handboek digitale ruimtelijke plannen” van de gemeente Buren gebruikt als leidraad. Het doel van dit handboek is om de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente zoveel mogelijk uniform te maken.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Buren, herziening 2018” en “Kernen Buren, tweede herziening”.

Buren, herziening 2018

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 19 mei 2020. Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen “Wonen-kern” en “tuin-gaarde”, waarbij sprake is van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – monument”. Deze gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel. Het aantal woningen per bouwvlak mag hierbij niet meer bedragen dan het bestaande aantal tenzij op de verbeelding een maximaal aantal woningen is aangegeven. In de huidige situatie is in het plangebied geen bestaande woning aanwezig, ook is geen sprake van een op de verbeelding aangeduid aantal woningen. Het ontwikkelingsplan is dan ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Buren, tweede herziening

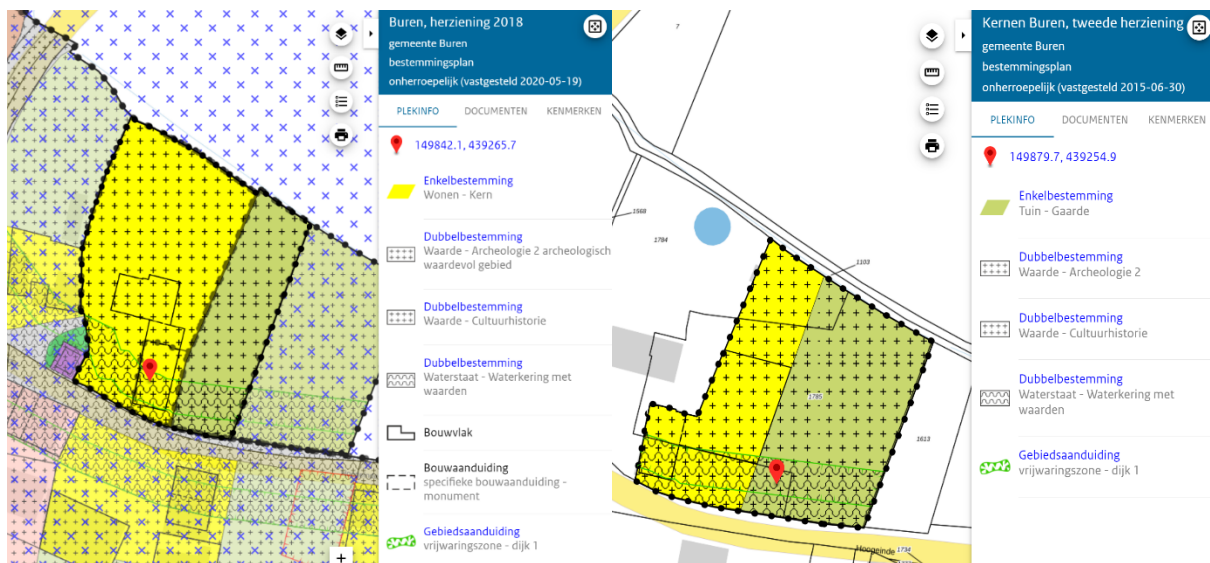
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 30 juni 2015. Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming “tuin-gaarde”. Deze gronden zijn bestemd voor een tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden en voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie. De initiatiefnemer beoogt hier met het planvoornemen een inrit met drie parkeerplaatsen te realiseren. Dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Verder zijn in het plangebied nog onderstaande dubbelbestemmingen van toepassing.

Dubbelbestemming	Betekenis
Waarde-Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied	Dit betekent dat zonder nader archeologisch onderzoek niet meer dan 30m2 geroerd mag worden.
Waarde-Cultuurhistorie	Op gronden met deze dubbelbestemming mag alleen worden gebouwd als hierbij de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheid tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.
Waterstaat-Waterkering met waarden	Op gronden met deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ook is de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – dijk1” van toepassing in het plangebied.

Hieronder is een uitsnede van de verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie de rode pin voor de ligging van het plangebied.



Duidelijk is dat het ontwikkelingsplan op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet gerealiseerd kan worden, maar dat eerst een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Onderhavig bestemmingsplan is daartoe opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich aan de dorpsrand van Zoelmond. Zoelmond is een dorp dat samen met Beusichem behoorde tot het graafschap Buren. Van 1811 tot en met 1817 maakte Zoelmond deel uit van de gemeente Beusichem. Sinds 1978 behoort het tot de gemeente Buren.

Zoelmond is ontstaan als agrarische nederzetting op een oeverwal. De eerste bebouwing bestond uit verspreid gelegen boerderijen langs een hoofdas. In de loop der jaren is er plaatselijk verdichting van bebouwing opgetreden. Na de oorlog is een nieuwbouwwijkje ten zuidwesten van het Plein gerealiseerd (Ridderhof). Daarnaast is in 2003, op de plaats van een verplaatst garagebedrijf, nieuwbouw gerealiseerd tussen de Fazantenstraat en het Hoogeinde. Op de kaartafbeeldingen hieronder is deze reis door de tijd te zien. Het plangebied is op de afbeeldingen aangeduid met een rode cirkel of stip.



2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan Plein 7 in Zoelmond. Het gaat hier om een locatie in de bebouwde kom aan de rand van het dorp, tegen het buitengebied aan. Het landschap kenmerkt zich door de afwisseling van (agrarische) bebouwing, open graslanden en boomgaarden. De kern van Zoelmond is gelegen ten Westen van het plangebied.

In de huidige situatie is in het plangebied een hooiberg aanwezig. Deze hooiberg betreft een twee-aaneengeschakelde hooiberg, welke fungeert als bijgebouw bij de twee-onder-één-kapwoning aan Plein 7. De met de in het plangebied geschakelde hooiberg behoort, als bijgebouw dat in gebruik is als mantelzorgwoning, aan de andere helft van de twee-onder-één-kapwoning toe (Plein 7a). Verder is een fruitboomgaard aanwezig.

Dit bestemmingsplan gaat alleen over de hooiberg die op dit moment behoort tot het perceel Plein 7 en de bij die hooiberg behorende gronden, welke op dit moment zijn ingericht als fruitboomgaard.

Hieronder zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie van het plangebied.



2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Planbeschrijving

Ter plaatse van het plangebied is het de bedoeling om de bestaande hooiberg te verbouwen naar een woning. Onderstaande situatieschets geeft het toekomstbeeld van het plangebied weer.



Dit is een indicatieve schets. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2.3.2 Stedenbouw

Het plan voor de herbestemming van de hooiberg aan Plein 7 te Zoelmond is een voltooiing van een eerder ingezette restauratie van het gehele ensemble. De boerderij en het erf zijn jaren geleden kadastraal en functioneel gesplitst, Plein 7 en 7a. Ditzelfde geldt voor de 'dubbele hooiberg'. Het bijzonder object, feitelijk twee gekoppelde schuurbergen, wordt nu via het bij het herbestemmingstraject behorende restauratieplan voor de tweede hooiberg in zijn oude glorie hersteld. De eerste hooiberg is inmiddels al jaren in gebruik als mantelzorgwoning. Herbestemming van de tweede hooiberg tot woning past hier architectonisch, monumentaal en functioneel uitstekend bij. De bouwkundige en architectonische aanpak is nagenoeg gelijk aan die van de restauratie van de eerste hooiberg. Ook de ontsluiting en het gebruik van het erf is passend ten opzichte van de omliggende erven en het dorpse karakter van Zoelmond.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie is direct gelegen aan de weg Plein/Hoogeinde. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De aan deze wegen gesitueerde woningen worden hier direct op ontsloten. Onderstaand zijn afbeeldingen te zien van de bestaande ontsluitingsweg.



De verkeersgeneratie van het initiatief is berekend conform de verkeerskencijfers van het CROW, publicatie 381. Voor een woning (koop, huis, twee-onder-een-kap, rest bebouwde kom, niet stedelijk) geldt een gemiddelde norm van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie wordt de hooiberg in het plangebied gebruikt als bijgebouw ten behoeve van de woning gelegen op de locatie Plein 7. Deze functie genereert op zichzelf geen verkeersbewegingen. Met het initiatief worden dus in totaal 7,8 extra verkeersbewegingen per etmaal toegevoegd.

De omliggende wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen prima verwerken. Ook is het aannemelijk dat dit de verkeersveiligheid niet aantast/ e.e.a. verkeersveilig kan worden gerealiseerd.

Parkeren

De gemeente Buren heeft geen eigen parkeernormennota. De gemeente toetst aan de landelijke parkeernormen. Dat betekent dat de gemeente Buren uitgaat van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de CROW.

Op basis van de CROW kan onderhavig gebied als niet stedelijk, rest bebouwde kom worden getypeerd. Op basis hiervan geldt voor een koopwoning, twee-onder-een-kap een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen. Totaal dienen er dus 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn. In de nieuwe situatie worden dan ook drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit is zichtbaar op de afbeelding (situatieschets) die is opgenomen in paragraaf 2.3.1.

Voldaan wordt aan de parkeernormen zoals gesteld in de CROW.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Buren, herziening 2018” en “Kernen Buren, tweede herziening”. Om het ontwikkelplan mogelijk te maken dienen deze bestemmingsplannen herzien te worden. Er moet namelijk een bouwaanduiding toegevoegd worden aan de bestemming “wonen”.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Het ontwikkelplan is niet in strijd met de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets. De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling

in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt o.b.v. jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie gaat het om de toevoeging van 1 nieuwe woning, dit betekent dat het ontwikkelplan geen stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in het Bro mogelijk maakt.

De ladder is niet van toepassing en behoeft daarom niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale staten hebben op 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Er wordt in benoemd wat voor Gelderlanders van waarde is en wat ze willen beschermen. En: ze geven richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen. Zo kunnen ze met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgeven aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst is het idee.

Om Gelderland in de toekomst 'gaaf' te kunnen houden moet daar nu wat voor gedaan worden. Er is sprake van grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Om met deze thema's aan de slag te kunnen gaan heeft Gelderland haar inwoners, bedrijven, organisaties, en overheden nodig.

Om samen stappen te zetten, is een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad om te handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt dit vergezicht beschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken die Gelderland heeft gehad met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat men samen belangrijk vindt.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar men aan wil werken. Dit doet zij door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft Gelderland hier richting aan. Samen met de vier spelregels: doen, laten, zelf en samen vormt dit het kader waarbinnen wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt.

Om de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland te kunnen realiseren zijn deze uitgewerkt in een omgevingsverordening. Hierin staan de geldende regels voor de inrichting van de Gelderse leefomgeving. Aan die regels moet onderhavig plan voldoen. In de volgende paragraaf wordt daaraan getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Beleidskader

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Ze geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft ze alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Ze heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

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

De wetten waarop de omgevingsverordening is gebaseerd worden opgenomen in de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten alvast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

De Omgevingsverordening bestaat uit kaarten en regels die digitaal voor iedereen zijn ontsloten. Dit maakt het mogelijk dat iedereen voor elke locatie in Nederland kan zien welke mogelijkheden er zijn en welke beperkingen voor een locatie gelden. Iedereen weet daardoor welke regels op een bepaalde locatie gelden en waar zij aan toe is.

Toetsing aan beleidskader

In de Omgevingsverordening zijn voor de in het plangebied gewenste ontwikkeling regels gesteld. Het gaat om de regels in hoofdstuk 2 Ruimte, afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen, artikel 2.1 (regionale woonagenda) en 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) die van toepassing zijn. In deze regels wordt gesteld dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda op moeten stellen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarbinnen passen. Als (nog) geen regionale woonagenda is vastgesteld kunnen ontwikkelingen toch doorgang vinden als ze aan de volgende criteria voldoen:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en;
- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De regio waarvan de gemeente Buren onderdeel is (Rivierenland) heeft een regionale woonagenda vastgesteld. De gemeente Buren heeft deze uitgewerkt in haar eigen Woningbouwprogramma 2020 – 2030. Onderhavige ontwikkeling is passend in het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2020 – 2030 en omdat die voldoet aan de regionale woonagenda is het plan ook daarin passend.

In 2.2a is aanvullend geregeld dat het gemeentebestuur moet monitoren of mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk zijn of worden uitgevoerd en zo niet beoordelen of nog in een behoefte wordt voorzien en de omgevingsvergunning al dan niet in stand moet blijven. Hiervoor heeft het gemeentebestuur de benodigde processen ingericht.

Verder zijn onderstaande specifieke artikelen van toepassing op het plangebied:

- Eenmalige uitbreiding glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw;
- Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw;
- Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebieden;
- Verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden.

Deze artikelen zijn niet relevant voor onderhavig ontwikkelplan. Het plan heeft namelijk geen betrekking op glastuinbouw of winning van fossiele energie. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor het grondwater.

Conclusie

Er is geen sprake van strijdigheden met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Water(schaps)beleid

3.3.1 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische toestand' (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goede ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Ook vervangt de Waterwet een groot aantal wetten op het gebied van water. Hieruit is op rijksniveau een Nationaal Waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

De provincie Gelderland heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt

het mogelijk om rioolheffing te heffen voor zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte termijn.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Versterken, verbinden, vergroenen

Het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022-2027) wil bereiken, met wie en hoe ze dat willen doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer het beheergebied van Waterschap Rivierenland de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook geven ze aan hoe ze deze opgaven samen met anderen willen oppakken en willen inspelen op initiatieven van derden. Het WBP is geen nieuw beleid, maar een beschrijving van de uitvoering van bestaand beleid of het voornemen om voor een thema nieuw beleid te gaan maken. Het WBP vormt het beleidshart van het waterschap. Het WBP is op 22 december 2021 in werking getreden.

De visie op een toekomstbestendig rivierengebied en de bijdrage die het waterschap daar zelf aan levert is verwoord en verbeeld in de Watervisie 2050. De watervisie rijkt met een horizon tot 2050 verder dan de planperiode van het WBP (2022-2027). De watervisie is het strategisch kader voor de lange termijn en het WBP is een tactische vertaling voor de planperiode.

In de Watervisie 2050 is het gewenste toekomstbeeld beschreven. Kort gezegd is dit een toekomstbestendig rivierengebied bestaande uit zeven principes op basis waarvan in het WBP keuzes zijn gemaakt om het toekomstbeeld te bereiken. Dit zijn de principes:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele keren gewijzigd. In de keur zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor onderhoud van onder andere sloten en beken. Tot slot zijn er regels opgenomen om watertekort, wateroverlast en vervuiling te voorkomen.

Waterplan Buren 2009-2017

De gemeente Buren en het Waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. De gemeente Buren hanteert momenteel nog steeds de beleidsuitgangspunten uit dit waterplan. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen in de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat – indien bovengronds wordt geborgen - 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening: benodigde compensatie = toename verhard opp. (in m²) * 0,0436. Wordt ondergronds geborgen dan geldt 0,0664 ipv 0,0436 als norm.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

In verband met de ligging van het plangebied in de beschermingszone van een waterkering zijn in het plangebied de navolgende uitgangspunten aangaande het aspect 'hemelwater' relevant:

- putlozingen (badkuip in het leggerprofiel) zijn niet toegestaan;
- infiltratie van hemelwater in de bodem is niet toegestaan;
- niet inspecteerbare (water)reservoirs zijn niet toegestaan (bijv. ondergrondse).

In onderhavige situatie is geen sprake van toenemend verhard bebouwingsoppervlak, wel wordt extra terreinverharding toegevoegd. Geen sprake is van de toevoeging van meer dan 500 m² aan terreinverharding. Gezien het hier gaat om een particulier initiatief, kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling van 500 m². Deze vrijstelling wordt toegepast. Hemelwater wordt geloosd op het aanwezige gemengde rioolstelsel, zodat infiltratie en niet-inspecteerbare (water)reservoirs voorkomen kunnen worden.

Gezien voor de bouw niet-uitlogende materialen worden gebruikt is geen sprake van verontreiniging van hemelwater. Zuivering van het hemelwater dat in het plangebied valt is met die reden niet noodzakelijk.

Van belang is dat er geen mogelijkheid ontstaat dat afstromend hemelwater, vanaf de waterkering (dijkhelling) het plangebied in, in het plangebied blijft staan (badkuip effect): putlozingen zijn niet toegestaan. Hiermee wordt in de terreinafwerking van het plangebied rekening gehouden: het water stroomt in een rechte aflopende lijn van de waterkering af naar buiten de beschermingszone.

3.3.3 Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage 1¹ bij deze toelichting. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

3.3.4 Conclusie

Het ontwikkelplan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

¹ Bijlage 1: Digitale watertoets d.d. 20-07-2022

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Door de centrale ligging in het land is de gemeente goed bereikbaar. Ondanks haar centrale ligging nabij bijvoorbeeld de kennis as A2 en de logistieke as A15 is er toch alle rust en ruimte. Een gebied met veel kenmerken, waarden en normen van vroeger uit, maar ook ruimte voor ondernemerschap en initiatief. Met de omgevingsvisie wordt beoogd kwaliteiten en de sociale kracht in de kernen te koesteren en tegelijk ruimte te geven aan nieuwe wensen in de samenleving. Om dit te bereiken zijn zes speerpunten geformuleerd.

1. Evenwichtige groei
Er ligt een woningbouwopgave die zich moet richten op de woningbehoefte vanuit de gemeente en woningdruk van buitenaf. Hierbij moet rekening gehouden worden met de verandering in bevolkingssamenstelling. Er wordt ingezet op sociale cohesie om zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid te stimuleren. De woningbouw wordt benut om een goede mix aan inwoners te kunnen houden. 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.
2. Gezonde en veilige leefomgeving
Om gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat wordt ingezet op een gezonde leefomgeving.
3. Sterke voorzieningen
Er wordt ingezet op voorzieningen die laagdrempelig zijn en bijdragen aan de sociale cohesie enerzijds en voor hoogwaardige voorzieningen met een groot bereik anderzijds om de leefkwaliteit en sociale cohesie te versterken. Hiermee wordt aandacht gegeven aan de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving.
4. Werken aan kwaliteit
Er wordt ruimte gegeven aan (economische) dynamiek, maar deze dynamiek moet passen bij de kenmerken van het bestaande landschap en hier waar mogelijk aan bijdragen. Daarom wordt ingezet op het verfraaien van het landschap, het verbinden van natuurgebieden, vasthouden van water en beschermen van het erfgoed.
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
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. Daarom is er een multifunctioneel buitengebied nodig waar functies gecombineerd worden die rekening met elkaar houden of elkaar versterken om een positief effect op de fysieke leefomgeving te kunnen creëren.
6. Een duurzame toekomst
Door duurzame ontwikkelingen wordt de impact op het milieu verkleind en kan ingezet worden op een schonere en gezondere leefomgeving. Er wordt gekozen voor een mix aan middelen, zodat de ambities uit de regionale energie strategie kunnen worden behaald en tegelijk het landschap kan worden beschermd tegen grote veranderingen.

In de omgevingsvisie wordt nader ingegaan op het dorp Zoelmond. Binnen dit dorp zijn diverse groeimogelijkheden. Bij deze uitbreiding is het wel van belang dat ruimtelijke structuren van het dorp behouden blijven, door de karakteristiek en opbouw van bebouwingslinten te behouden. Voor de grotere voorzieningen blijven inwoners afhankelijk van het dichtstbijzijnde centrumdorp Beusichem. De inzet blijft om een ontmoetingsplek te behouden en de openbare ruimte geeft veel aanleiding om nieuwe ontmoetingsplekken te maken en evenementen te faciliteren. Zo heeft Zoelmond de kans om een heel eigen sfeer neer te zetten. In de kern van het dorp is ruimte voor nieuwe woningen waarbij het accent ligt op jongeren en ouderen. Rond de waardevolle dorpsranden is nieuwe bebouwing niet gewenst. Er zijn door de gemeente enkele uitbreidingsgebieden aangewezen waar onder voorwaarden ruimte is voor woningbouw.

De planlocatie wordt in de huidige situatie gebruikt als schuur. Met de ontwikkeling wordt de functie gewijzigd van bijgebouw naar woning. Hierbij wordt de bestaande, monumentale bebouwing volledig gehandhaafd, waardoor het planvoornemen aansluiting vindt bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het ontwikkelde plan voor onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woningbouwprogramma 2020 - 2030

Beleidskader

Met het Woningbouwprogramma 2020 – 2030 legt de gemeente Buren haar ideeën vast in een kader waarbinnen ze haar doelstelling op het gebied van wonen wil bereiken.

Waar staat Buren voor?

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar wil Buren bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen, niet omdat dat moet. 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. En 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.

Waar gaat Buren voor?

Ook in het komende decennium wil 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 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 we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern. Daarnaast wordt voor enkele kernen ook ruimte geboden om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente. Aan deze kernen worden in het woningprogramma relatief hoge aantallen toebedeeld. Dat geldt dan met name voor Beusichem, Lienden, Maurik en Kerk-Avezaath. Deze kernen hebben, met

uitzondering van Kerk-Avezaath, nu al een groter voorzieningencluster en zijn door hun geografische ligging ook nu al gewild door mensen van buiten Buren. Voor het deelgebied Beusichem, waar Zoelmond in ligt, geldt dat deze strategisch gelegen is ten opzichte van de provinciale weg N320, waardoor dat gebied aantrekkelijk is voor mensen van buiten Buren.

Woningprogramma

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. Buren zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In dit programma zijn 840 woningen noodzakelijk voor de autonome groei. De overige 560 woningen zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder terugkeerders, mensen die eerder in Buren woonden en om redenen van studie of werk de gemeente hebben verlaten en nu weer terug willen komen.

In het Woningbouwprogramma wordt per deelgebied en vervolgens uitgesplitst per kern de kwantitatieve opgave geschetst. Ook is de kwalitatieve opgave geschetst.

Toetsing aan beleidskader

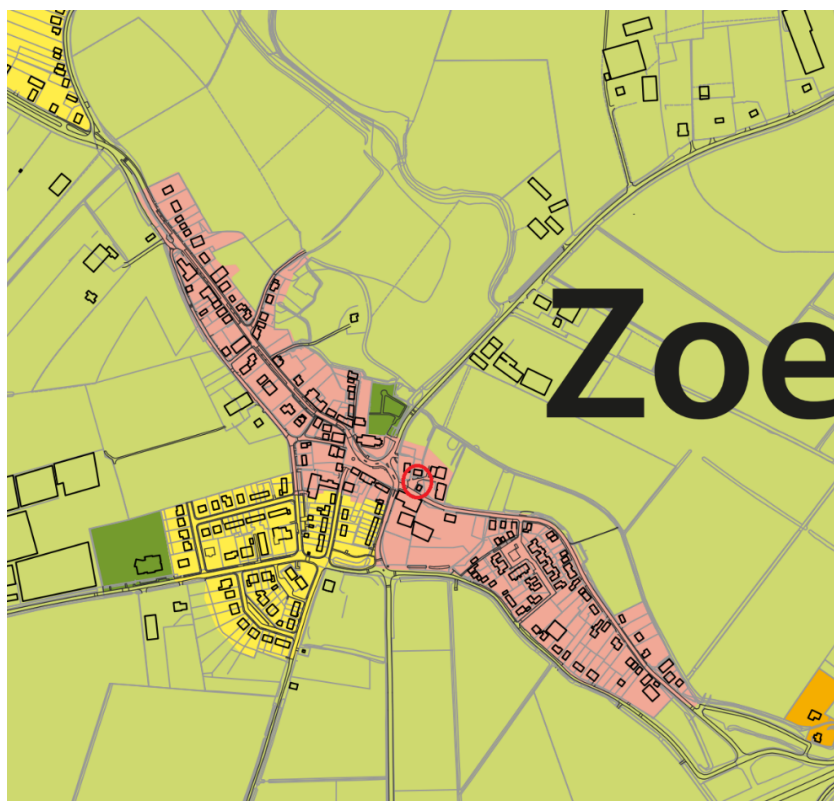
In het woningbouwprogramma 2020 – 2030 zijn voor het deelgebied Beusichem, waarin Zoelmond is gelegen, 280 woningen voorzien. Hiervan zijn er reeds 95 in bestaande plannen voorzien. Er is nog ruimte voor de toevoeging van 185 woningen. Meer specifiek voor Zoelmond ziet dit er als volgt uit. Hier kunnen 28 woningen worden toegevoegd, 5 zijn er al voorzien in bestaande plannen. In onderhavig projectgebied wordt 1 woning toegevoegd. Gezien er nog ruimte is in het woningbouwprogramma dat is geformuleerd voor Zoelmond is in kwantitatieve zin geen sprake van strijdigheid met het woningbouwbeleid. Omdat het hier gaat om een kleinschalige particuliere ontwikkeling – waarvoor ruimte is opgenomen in het woningbouwprogramma – is ook sprake van kwalitatieve aansluiting.

Onderhavig ontwikkelplan voldoet aan het Woningbouwprogramma 2020 – 2030.

3.4.3 Welstandsnota 2021

De gemeente Buren heeft op 26 januari 2021 de “Welstandsnota 2021” vastgesteld. Het doel van dit welstandsbeleid is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. De welstandsnota bestaat uit twee delen: de kaderstelling en de uitwerkingen in welstandscriteria.

Op onderstaande kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebiedstype “historische bebouwingslinten”.



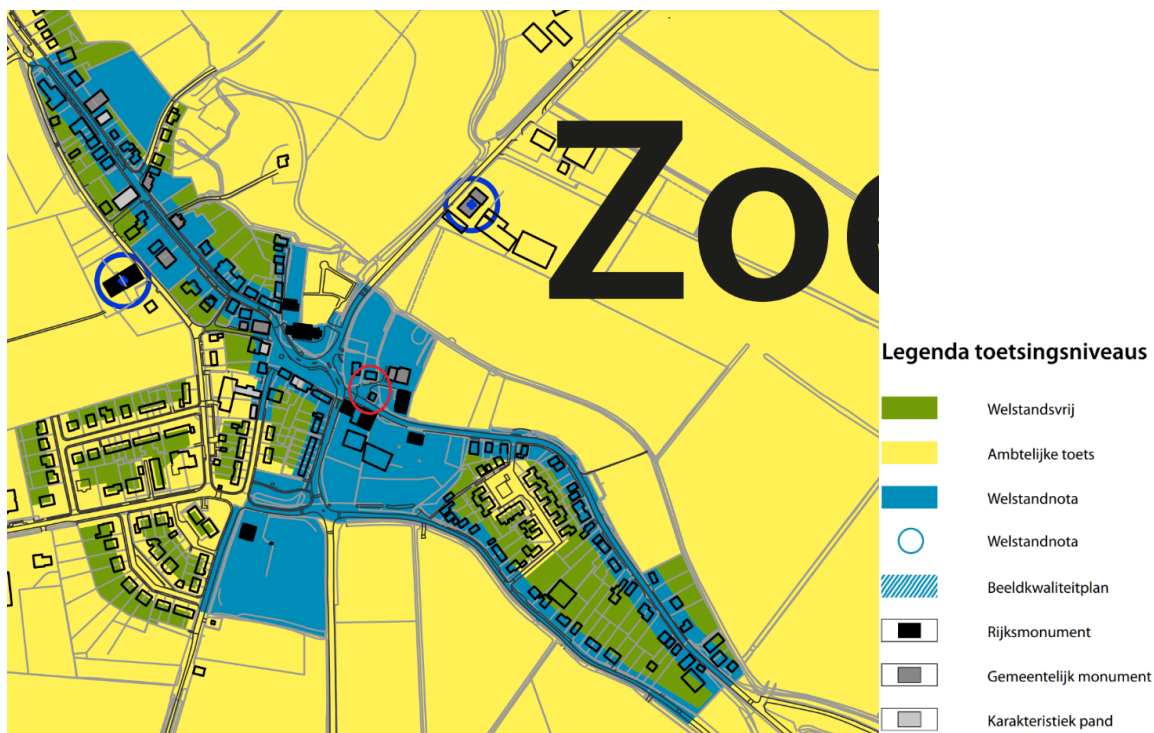
Legenda Gebiedstypen

- | | |
|---|---|
| | 1. Historische stads- en dorpsbebouwing |
| | 2. Historische bebouwingslinten |
| | 3. Historische dijkbebouwing |
| | 4. Gemengde bebouwing en woonwijken |
| | 5. Bedrijventerreinen |
| | 6. Buitenplaatsen en landgoederen |
| | 7. Parken, groengebieden en sportcomplexen |
| | 8. Recreatieparken met bebouwing |
| | 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied |

De uitgangspunten voor dit gebiedstype zijn erop gericht om de ruimtelijke karakteristiek te behouden en waar nodig te versterken. Deze komt vooral tot uitdrukking in het afwisselende beeld van de bebouwingslinten door de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele en kleinschalige karakter van de panden. Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld is kenmerkend. Door de openheid van het bebouwingsbeeld bestaat er een duidelijke relatie met het landschap. Zicht op het landschap tussen de bebouwing wordt als waardevol gezien.

De welstandscriteria worden opgedeeld in de kleursporen “blauw”, “geel” en “groen”. Deze sporen corresponderen met een “volledige”, “lichte” en “geen” welstandstoets.

Onderstaand is een uitsnede van de welstandskaart te zien, waarop het plangebied met een rode cirkel is aangegeven.



Op bovenstaande kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het “blauwe” spoor, waarbij een volledige welstandstoetsing vereist is. Ook is het plangebied opgenomen op de lijst van Rijksmonumenten.

Daar sprake is van een Rijksmonument, moet het plan worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Een welstandstoets is daardoor niet meer nodig. Het plan is inmiddels voorgelegd aan de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft enkele opmerkingen gemaakt, welke zijn verwerkt. Het plan is opnieuw voorgelegd aan de monumentencommissie, maar is nog niet door hen beoordeeld.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Beleidskader

In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd.

Gemeenten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening).

Toetsing aan beleidskader

Volgens de vigerende bestemmingsplannen geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 Archeologisch waardevol gebied' (www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 30 m² archeologisch onderzoek nodig is.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande ondergrenzen indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologisch waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Conclusie

Het ontwikkelplan handhaaft de bestaande bebouwing. Er is slechts sprake van een functiewijziging en er wordt dus niet meer dan m² grond geroerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing aan beleidskader

In het plangebied is een rijksmonument en zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. In de vigerende bestemmingsplannen is voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Hier mag uitsluitend bebouwing worden gerealiseerd als hierbij de cultuurhistorische waarden die

eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheid tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Daarnaast is in het plangebied de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – monument' van toepassing. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de monumentale of karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen. Een omgevingsvergunning voor het verrichten van werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale of karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de monumentale of karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de monumentale of karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Het ontwikkelplan handhaaft de bestaande bebouwing volledig. De verwachting is dat de cultuurhistorische waarden en de monumentale status door het ontwikkelplan niet worden aangetast. De monumentencommissie van de gemeente Buren beoordeelt het bouwplan als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In dit kader moet de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd worden als adviseur.

4.2 Leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die zijn beschermd en waarmee rekening moet worden gehouden. Aanbevolen wordt wel om voordat er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden een KLIC-melding op te vragen bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Toetsing aan beleidskader

Het ontwikkelplan bestaat uit een gevoelige functie: wonen.

Het plangebied, gelegen aan Plein, kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Om te beoordelen of dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd wordt aan de richtafstanden voor milieubelastende functies zoals beschreven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering getoetst.

Rondom het plangebied zijn diverse functies gelegen welke hieronder zijn toegelicht.

De locatie gelegen aan de noordzijde van het plangebied (Donkerstraat 19 in Ravenswaaij), op ca. 170 meter afstand, is bestemd als 'Agrarisch – niet grondgebonden' ten behoeve van de vestiging van

een veehouderij. In de huidige situatie wordt genoemde locatie gebruikt als straathandel voor noten en kaas. De richtafstanden voor beide functies zijn als volgt:

- Rundveehouderij (SBI 0121, 0141 en 0142): 100 meter (geur), 30 meter (stof) en 30 meter (geluid).
- Detailhandel (SBI 52, 47): 0 meter (geur), 0 meter (stof) en 10 meter (geluid).

De richtafstanden worden (van bestemmingsvlak 'agrarisch' tot bouwvlak wonen) gehaald. Het onderdeel geur wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.5.

Verder is op ca. 90 meter afstand een kerk gelegen. Een kerk met SBI code 9131 en 9491 heeft een afstandsnorm van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. De kerk is op voldoende afstand van de nieuwe woning gelegen.

Het dichtstbij gelegen bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Centrum' is de locatie Plein 18 in Zoelmond. De afstand vanaf dit bouwvlak tot de nieuwe woning, bedraagt ongeveer 20 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand vanuit de VNG.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat door het initiatief geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het ontwikkelplan of andersom de omliggende bedrijvigheid wordt door het ontwikkelplan niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

4.3.2 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (alsook ruimtelijke onderbouwingen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen (alsook ruimtelijke onderbouwingen) zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbependingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Toetsing aan beleidskader

Voor de planlocatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door milieutechnisch adviesburo De Bruin. Dit onderzoek is als bijlage 2² aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

"De onderzoekslocatie is m.b.t. het NEN 5740-onderzoek als onverdacht verklaard. Ook m.b.t. asbest is de locatie als onverdacht verklaard. De onderzoekslocatie ligt niet in een voormalig boomgaard gebied en is daarmee niet verdacht m.b.t. organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's).

Bij boring 1, in de schuurberg, is een sterk baksteen houdende laag aangetroffen tot 1,0 m-mv. Bij de overige boringen zijn, afgezien van sporen puin in de toplaag, tijdens het veldwerk geen verdere waarnemingen (geur, olie etc.) gedaan welke wijzen op de mogelijke aanwezigheid van wezenlijke verontreiniging.

Bodem

² Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek d.d. 11 juli 2022 | Projectnummer NPZ/P2022-1042 | Milieutechnisch Adviesburo De Bruin

In het topplaagmengmonster MM1(0-1,0 m-mv) van boring 1, uitgevoerd in de schuurberg, liggen de gemeten gehalten onder de achtergrondwaarden.

In het topplaagmengmonster MM2 liggen de gehalten van koper, lood, nikkel en zink enigszins boven de achtergrondwaarden.

In het onderlaagmengmonster MM3 liggen de gemeten gehalten onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwatermonster van peilbuis boring 2 ligt het molybdeengehalte in geringe mate boven de streefwaarde. Asbest verdacht materiaal is bij de inspectie van het maaiveld en in de opgeboorde grond zintuiglijk niet waargenomen. Bij boring 1 in de vml. stal zijn losse rode bakstenen aangetroffen gelijkmatig over de gehele kolom tot minimaal 1,0 m-mv. De bodemopbouw is gelijkmatig zonder onderscheiden lagen. Ook bij deze boring is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Bij aanwezigheid van "puin" dient volgens NEN 5725 nagegaan te worden of het asbestverdacht is.

In de stal en naaste omgeving zijn geen asbestbronnen aanwezig. Het dak van de bergschuur bestaat uit stenen pannen en inwendig en uitwendig van de bergschuur is geen asbest toegepast. Ook de nabij liggende gebouwen (o.a. boerderij uit 1850) bezitten geen asbestdaken (zie asbestdakenkaart provincie Gelderland). Het puin in de stal bestaat uit eenduidig rode bakstenen (zie foto 5 bijlage 6). Naast de rode baksteen zijn verder geen bijmengingen in de bodem aangetroffen, het betreft dus geen verdacht ongedefinieerd gemengd bouw- of sloopafval. De bergschuur met vml. stal dateert uit 1850, dus uit een periode waarbij nog geen asbest in het algemeen werd toegepast. De rode baksteen bevindt zich in de originele bodem van de stal, direct onder de huidige (klinker)verharding is nota bene nog de oude strooisel laag t.b.v. het vee zichtbaar aanwezig (zie foto's 4 en 5 in bijlage 6). Uit de hiervoor gestelde bevindingen wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bakstenen bij boring 1 en dus de stal als onverdacht m.b.t. asbest mag worden beschouwd.

Gezien de aangetroffen verhoogde metaalgehalten in grondmengmonster MM2 en het verhoogde molybdeengehalte in het grondwater mag de veronderstelling van geheel onverdacht terrein formeel niet worden gehandhaafd. Het betreffen echter verhogingen boven de achtergrondwaarde en streefwaarde en behoeven hiermee geen verdere aandacht. De aangetroffen bodem is van woonkwaliteit.

Op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt er bodemkundig geen beletselen zijn voor bestemmingswijziging naar woonfunctie."

Conclusie

Gezien de conclusie van het bodemonderzoek is er geen sprake van bodemverontreiniging die het ontwikkelplan in de weg staat. Bodem vormt geen belemmering voor het ontwikkelplan.

4.3.3 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR)**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.
- **Groepsrisico (GR)**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

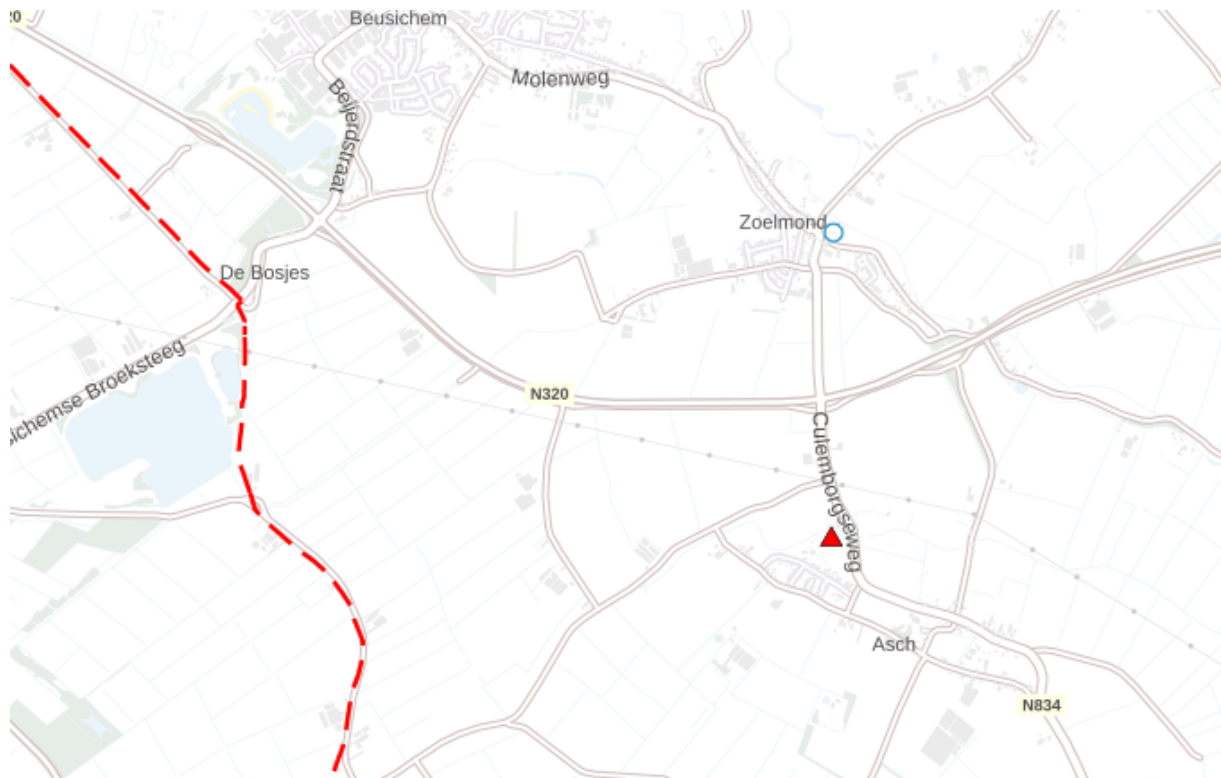
Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Toetsing aan beleidskader

Op basis van het Bevi (artikel 1) bestaat onderhavig plan uit 1 kwetsbaar object, namelijk een woning.

Met behulp van de nationale risicokaart³ is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied en haar omgeving weergegeven.



Uit de risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes, inrichtingen en buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het ontwikkelplan.

4.3.4 Geluid

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (alsook een ruimtelijke onderbouwing), indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en

³ www.risicokaart.nl, professionele versie.

wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Toetsing aan beleidskader

Wegverkeerslawaai

In het plangebied wordt de functie wonen, bestaande uit één woning, mogelijk gemaakt. Dit is ingevolge de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie. Het gaat hier om de oprichting van één geluidgevoelig object.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een weg, omdat in de omgeving alleen sprake is van 30-km/ uur wegen. Een 30-km/uur weg leidt niet tot een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Alhoewel er geen sprake is van een dergelijke geluidzone moet voor het nieuwe geluidgevoelige object wel gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De weg grenzend aan het plangebied (Plein/Hoogeinde) kent een lage verkeersintensiteit en is voorzien van asfaltverharding, hierdoor is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels ten gevolge van lawaai door wegverkeer op deze weg wordt overschreden. Nader onderzoek naar geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai is met die reden niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is één instelling gelegen (kerk), die in paragraaf 4.3.1 nader wordt beschouwd. Hieruit blijkt dat het ontwikkelplan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen instelling m.b.t. hun bedrijfsvoering. Ook vormt deze instelling geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van de toekomstige woning. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

Rail- of luchtverkeerlawaai

In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van railverkeer, waardoor geen geluidzones ten gevolge hiervan in acht genomen hoeven te worden. Voor wat betreft luchtverkeerslawaai geldt dat ter hoogte van het projectgebied geen sprake is van een in acht te nemen Ke-contour.

Conclusie

Geluid vormt aldus geen belemmering voor het planvoornemen. Ter plaatse van de toekomstige woning zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

4.3.5 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeente Buren is hiertoe de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Buren vastgesteld. De planlocatie is niet in een invloedsgebied gelegen waarop deze verordening van toepassing is.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object (geuremissie of vaste afstand). De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Toetsing aan beleidskader

Het plangebied is aan de dorpsrand van Zoelmond gelegen. De locatie gelegen aan de noordzijde van het plangebied (Donkerstraat 19 in Ravenswaaij), op ca. 170 meter afstand, is bestemd als 'Agrarisch – niet grondgebonden' ten behoeve van de vestiging van een veehouderij. In de huidige situatie wordt genoemde locatie gebruikt als straathandel voor noten en kaas. De minimumafstanden (vaste afstanden) voor dieren zonder geuremissiefactoren staan in artikel 3 lid 2 Wgv en zijn:

- 100 meter binnen de bebouwde kom
- 50 meter buiten de bebouwde kom

De "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Buren" geeft hiervoor geen andere afstanden aan. Voldaan wordt aan de gestelde normen.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Daarnaast worden veehouderijen in de omgeving door het initiatief niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellingsconcentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

1. woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;
2. woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
3. kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
4. kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemming' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Toetsing aan beleidskader

Het betreft hier een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Er wordt één woning ontwikkeld, dit valt ruim onder de grenswaarden voor luchtkwaliteit waardoor deze zonder verder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit mag worden ontwikkeld. Ter onderbouwing is de zogenaamde NIBM-tool ingevuld. De tool berekent een volledig worstcase-bijdrage aan luchtkwaliteit. Uit een berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hieronder is een afbeelding van de ingevulde tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7,8
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Geen sprake is van de ontwikkeling van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Verder is relevant om te toetsen in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor zijn de GCN-kaarten geraadpleegd. Hieruit blijkt dat aan de Europese grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} wordt voldaan.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming

van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Toetsing aan beleidskader

Soorten

Door Blom Ecologie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan ziet toe op het onderdeel soorten. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3⁴). De conclusie en het advies van het onderzoek is als volgt.

“Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen*

⁴ Bijlage 3: Quickscan Wet natuurbescherming Plein 7 te Zoelmond d.d. 21 juli 2022 | Projectnummer: 2022-0694 | Blom Ecologie

geconvergeerde lichtbundel).

• De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.”

Gebieden

Het projectgebied ligt niet in beschermde gebieden zoals Natura 2000, NNN / de Provinciale Verordening. Op een afstand van ca. 3 kilometer van het plangebied is het Natura 2000 gebied Rijntakken gelegen. Via de AERIUS-calculator is berekend of en in hoeverre het project voor de gebruiksfase leidt tot significante gevolgen op dit Natura 2000 gebied. Uit de berekening die is bijgevoegd als bijlage 4⁵ bij deze toelichting blijkt dat in de gebruiksfase geen sprake is van de depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Uit voorgaande blijkt dat in verband met onderhavige ontwikkeling geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

4.4 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Eerder is in paragraaf 3.3 van voorliggende toelichting een beschrijving van de beleidsuitgangspunten gedaan, in die paragraaf is direct ook aan de beleidsuitgangspunten getoetst en op basis hiervan een conclusie opgenomen. Hieruit blijkt dat waterhuishoudkundige aspecten geen belemmering vormen voor het ontwikkelplan en het ontwikkelplan geen waterhuishoudkundige zaken belemmert.

4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een MER worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;

⁵ Bijlage 4: Aeries-berekening d.d. 7 augustus 2022 | Pittiger in planologie

- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Toetsing aan beleidskader

Onderzocht is of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. De ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject dat is opgenomen in de D lijst.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit MER zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een verstening of urbanisering van een gebied betreft. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet allesbepalend.

Het ontwikkelplan voorziet in een functieverandering. Aan de bestaande bebouwde en onbebouwde situatie worden geen (ingrijpende) wijzigingen aangebracht. Er is geen sprake van meer verstening of van urbanisering. Een m.e.r. beoordeling is met die reden niet benodigd.

Conclusie

Voor het ontwikkelplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Ook is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, daar het ontwikkelplan geen stedelijke ontwikkeling betreft in dit kader. Aanvullend wordt voor de effecten van onderhavig ontwikkelplan op het milieu verwezen naar de inhoud van deze toelichting.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Buren vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan 'Zoelmond, Plein 7' voorziet in de realisatie van 1 nieuwe woning in een bestaand Rijksmonumentaal pand. Voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek en inhoud van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, zijnde 'Buren, Herziening 2018'.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1. Tuin

Ongeveer 3/4^{de} van het plangebied heeft deze enkelbestemming. In dit gedeelte van het plangebied is alleen het gebruik als tuin of moestuin toegestaan met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.2 Wonen

Ongeveer 1/4^{de} van het plangebied heeft deze enkelbestemming. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen, daar is de bestaande hoofdbebouwing toegestaan. De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' – 1 is opgenomen om in de hoofdbebouwing één wooneenheid mogelijk te maken.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2 Archeologisch waardevol gebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventuele in de grond aanwezige archeologische waarden.

5.4.4 Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.4.5 Waterstaat – Waterkering met waarden

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van regionale waterkering die langs het plangebied af loopt.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
3. er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen aangewezen, waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw wordt niet aangemerkt als een bouwplan.

Het initiatief waarop onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft betreft geen 'bouwplan' conform artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Wel hebben de initiatiefnemer en de gemeente – op vrijwillige basis – een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onderlinge afspraken zijn vastgelegd en het kostenverhaal is geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een individueel gesprek gevoerd met de directe burens (Plein 7a). Onderstaand is kort toegelicht wat er besproken is tijdens dit overleg:

“Initiatiefnemer heeft zijn plannen voor de renovatie van de hooiberg toegelicht. De burens kunnen zich de beweegredenen voor de renovatie goed voorstellen. Een tijd geleden hebben de burens zelf de hooiberg grenzend aan het plangebied eveneens gerenoveerd. Hiertoe hebben zij hun ervaringen gedeeld en tips gegeven.”

Het overleg heeft niet geleid tot wijziging van de plannen.

6.2.2 Formele ruimtelijke procedure

Onderdeel van de formele ruimtelijke procedure zijn als eerste vervolgstappen het vooroverleg met andere overheden zoals het waterschap en de provincie. Daarna volgt ter inzage legging voor zienswijzen (6 weken) en een definitief besluit op het ruimtelijk plan door het bevoegd gezag (vaststelling door de gemeenteraad). Daarna staat nog de mogelijkheid tot het instellen van beroep open bij de Raad van State.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Digitale watertoets

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4: Aerijsberekening