



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Zoelen, Retsezijstraat 4 en 6

Gemeente Buren

Datum: 2 juli 2024

Projectnummer: 230266

ID: NL.IMRO.0214.ZOERetsezijstraat4-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historie	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingseffecten	17
4.1	Milieu-effectrapportage	17
4.2	Bodem	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Water	25
4.8	Geur	29
4.9	Natuur	30
4.10	Stikstof	31
4.11	Archeologie	31
4.12	Cultuurhistorie	33
4.13	Verkeer en parkeren	33
4.14	Spuitzones	35
4.15	Klimaatadaptatie	36
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

Bijlage 1: Industrielawaai Retsezijstraat, Zoelen

Bijlage 2: Quick scan Geur Retsezijstraat, Zoelen

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek 1999

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer R.J. den Beer Poortugael en mevrouw M.R. den Beer Poortugael – Van der Woerd (hierna te noemen: initiatiefnemers) zijn in het bezit van de woningen, bedrijfsgebouwen en opstallen aan de Retse Zijstraat 2a, 2b, 4 en 6 te Zoelen. De initiatiefnemers zijn woonachtig in de woning aan nummer 6 en zijn voornemens om te verhuizen naar de woning aan nummer 4. In het vigerende bestemmingsplan heeft de woning aan nummer 6 een bedrijfsbestemming en fungeert zodoende als bedrijfswoning voor de bedrijfsactiviteiten van nummer 2a en 2b. De woning aan Retse Zijstraat 4 heeft een woonbestemming. Het is de wens van de initiatiefnemers om de woonbestemming van de woning aan nummer 4 en de bedrijfsbestemming (bedrijfswoning) van de woning aan nummer 6 met elkaar om te wisselen. Om de wens te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Retse Zijstraat 2a, 2b, 4 en 6 te Zoelen. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren, ten noorden van de kern Zoelen aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Het plangebied wordt in het noorden begrenst door de Retse Zijstraat en het oosten door de Westkanaalweg. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich landbouwgronden. Kadastraal gezien maakt het plangebied deel uit van het kadastrale perceel Zoelen, sectie F en nummers 669, 1083, 1305, 1493, 1494, 1496, 1514. De oppervlakte van het plangebied is circa 9.945 m².



Planlocatie, weergegeven met de rode ster, t.o.v. de kern Zoelen (bron: arcgis.com/viewer)



Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/viewer)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' welke is vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen'. Het op de verbeelding aangegeven huisje met nummer 1 ter plaatse van het huisnummer 4 geeft aan dat er één reguliere woning is toegestaan. Het schildje geeft aan dat er sprake is van een gemeentelijk monument. De aanduiding '(vb)' ter plaatse van de bedrijfsbestemming staat voor 'verhuur kleinschalige bedrijfsruimte'.

Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch productie, het weiden van dieren, landschappelijke beplanting, extensief dagrecreatief medegebruik en bijbehoren voorzieningen zoals huiserven, gaarden en opslag en watergangen en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en waterberging. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsbestemming en het bestaande aantal woningen worden gebouwd, met dien verstande dat, indien geen woning aanwezig is, maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan. Daarnaast mogen er bijgebouwen ten behoeve van de woning worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming. Er gelden binnen de bestemming verschillende bouwvoorschriften die zijn terug te vinden in de voorschriften van het bestemmingsplan

Bedrijf

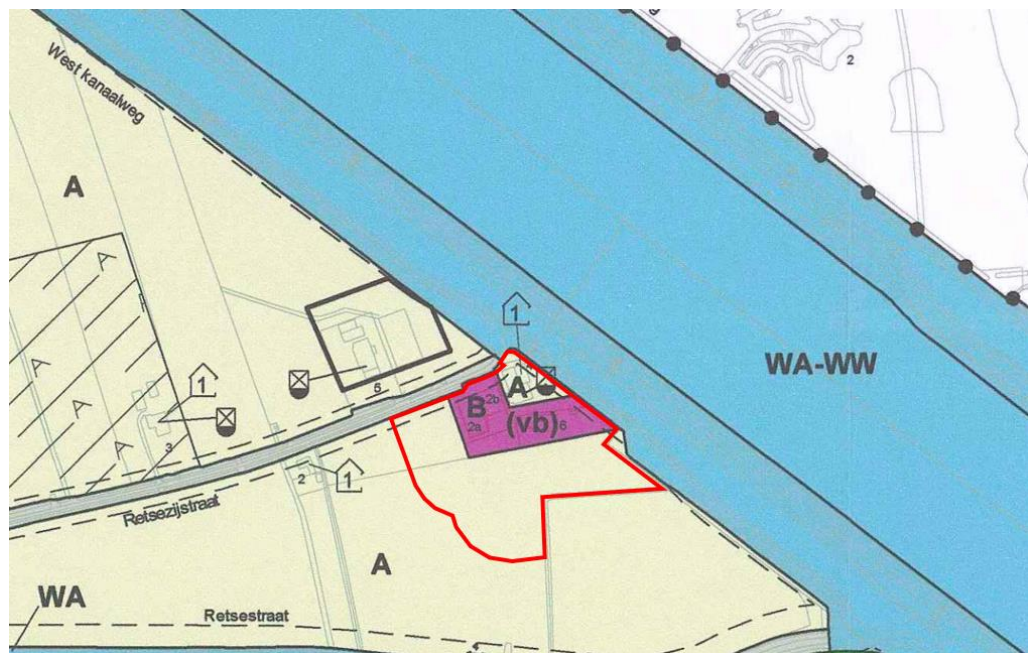
Deze gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangegeleid en in onderstaande tabel zijn omschreven (vb: verhuur kleinschalige bedrijfsruimte), de bijbehorende voorzieningen en opslag, de bijbehorende bewoning en landschappelijke beplanting. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, waarbij één

woning per bestemmingsvlak is toegestaan dan wel het bestaande woningen in geval reeds meerdere woningen aanwezig zijn. Daarnaast mogen er bijgebouwen ten behoeve van de woning worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming. Er gelden binnen de bestemming verschillende bouwvoorschriften die zijn terug te vinden in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Wonen

De gronden binnen vlakken die worden begrensd door lijnen op een afstand van 40 m uit de achtergevel van het hoofdgebouwen 20 m uit de overige gevels van het hoofdgebouw van de op de plankaart als 'Wonen' aangeduide bestaande woningen zijn, voor zover deze gronden deel uitmaken van het bij de desbetreffende woning behorende en direct en ononderbroken aansluitende huisperceel, bestemd voor bewoning, bijbehorende voorzieningen en landschappelijke beplanting.

In de onderstaande afbeelding is een verbeelding van het vigerende bestemmingsplan te vinden.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met daarin opgenomen rood omkaderd de globale plangrens van het beoogde plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

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

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

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

De oorspronkelijke boerderij in het plangebied werd al reeds 1800 gebouwd en is tot enige tijd geleden in gebruik geweest als bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf. De overige bebouwing is pas na 1960 toegevoegd. Het plangebied wordt nog steeds gekenmerkt door het oude ontginningslandschap, waarbij het plangebied op de hogere delen van de stroomrug ligt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren en de omgeving kenmerkt zich door agrarisch gronden en bedrijven, afgewisseld met niet-agrarische bedrijven en recreatieve voorzieningen en woonbestemmingen. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal met aan de overkant een golfbaan. Het plangebied wordt verder voornamelijk omringd door agrarische gronden en enkele bedrijfsbestemming zoals een antiekhandel.

De planlocatie bestaat uit twee woningen, ter plaatse van de Retsezijstraat 4 en 6, waarvan één wordt gebruikt als bedrijfswoning in combinatie met de opstallen ter plaatse van de Retsezijstraat 2a en 2b, welke ook tot het plangebied behoren. Het bedrijfspand heeft nu ruime mogelijkheden om te benutten voor kleinschalige verhuur. Een gedeelte wordt door de opdrachtgever zelf gebruikt voor het persen van walnoten die geoogst worden op het terrein. Een gedeelte wordt kleinschalig verhuurd, met name voor opslagactiviteiten en kleinschalige bewerkingen, over het algemeen agrarisch verwant. De onderstaande afbeeldingen geven een overzicht van de woningen en het bedrijfspand.

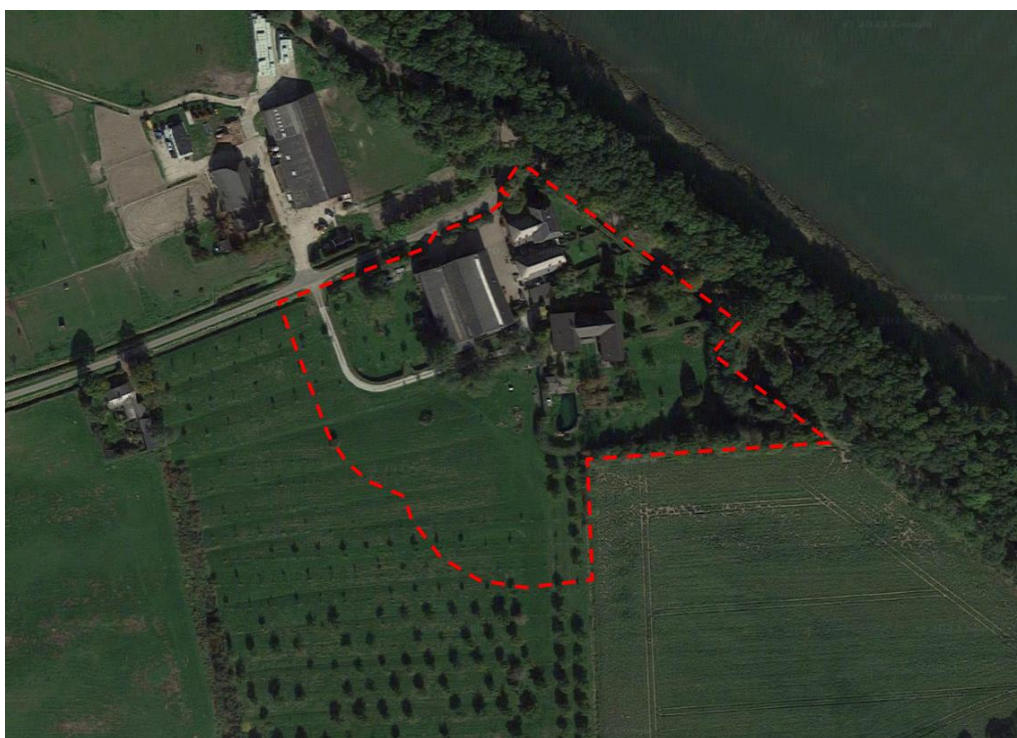


Aanzicht van de woningen vanaf de Westkanaalweg (nummer 4 op de voorgrond, nummer 6 op de achtergrond), april 2019 (bron: google.maps)



Aanzicht van het bedrijfspand vanaf de Retsezijsstraat, april 2019 (bron: google.maps)

In het vigerende bestemmingsplan heeft de woning aan nummer 6 een bedrijfsbestemming en fungeert zodoende als bedrijfswoning voor de bedrijfsactiviteiten van nummer 2a en 2b. De woning aan Restezijstraat 4 heeft een woonbestemming. Het is de wens van de initiatiefnemers om de woonbestemming van de woning aan nummer 4 en de bedrijfsbestemming (bedrijfswoning) van de woning aan nummer 6 met elkaar om te wisselen. Een bovenaanzicht van de woningen en het bedrijfspand is te zien in de onderstaande afbeelding.



Overzicht van het plangebied en de omgeving (bron: pdok.nl/viewer)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie moeten de percelen worden bestemd overeenkomstig met het gewenste gebruik. Op de onderstaande afbeelding is te zien welke kadastrale gronden worden betrokken bij huisnummer 6. Dit perceel dient als geheel een woonbestemming te krijgen met erf / tuin en zal enkel worden ontsloten aan de Westkanaalweg.



Toekomstige woonbestemming, kadastrale percelen 1494 (voor een klein gedeelte), 1305, 1496, 1514 en 1497 (voor een klein gedeelte)

Daarmee dienen de percelen op de onderstaande afbeelding de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning te behouden c.q. te verkrijgen.



Toekomstige bedrijfsbestemming, kadastrale percelen 1104, 669, 1494 (behoudens het strookje evenwijdig aan perceel 1305), 1493, 1083 en 1492 gedeeltelijk (evenwijdig aan het pad).

De boomgaard welke toebehoort aan de locatie krijgt een spuitvrije zone. Verder wordt binnen onderhavig plan slechts de bestemming van de locaties aangepast, er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. De bestaande infrastructuur van het plangebied hoeft niet te worden aangepast. Er is sprake van een ontsluiting naar de Retseijstraat en de Westkanaalweg. Ook voor het overige verandert er feitelijk niets in het gebied. Na de herbestemming is het de bedoeling dat de opdrachtgever verhuisd naar de bedrijfswoning (huisnummer 4) en de woning met huisnummer 6 (met woonbestemming) verkoopt. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten langzaam aan het terugschroeven vanwege hun pensioen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Er worden geen gebouwen gesloopt of bijgebouwd. De bedrijfsgebouwen blijven in gebruik zoals ook het geval is in de bestaande situatie, maar op een meer hobbymatige schaal. Hierdoor worden de kenmerken en identiteit van het gebied behouden en wordt afwenteling voorkomen. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De bestaande bedrijfsgebouwen blijven in gebruik. Er is zodoende geen toename in gebouwen en uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan het omzetten van de bestemming van twee woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De bedrijfspanden zijn al reeds in gebruik als opslag en walnotenpers. Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut. Door de planlocatie her te bestemmen naar het feitelijke gebruik komt er een burgerwoning vrij en wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut. Verder vindt op locatie slecht een functiewijziging plaats die aansluit op het huidige gebruik, er worden geen gebouwen gesloopt of bijgebouwd. Het plan raakt daarom geen van de andere belangen binnen de omgevingsvisie.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap Rivierengebied, in het deelgebied “Ommerense Veld en Rijswijkse Veld”. Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. De kernkwaliteiten van dit gebied worden als volgt beschreven:

Fraaie karakteristieke grootschalige openheid in contrast met de omgeving

- Het Ommerense Veld, het Broek en het Rijswijkse Veld zijn grote open kommen die laag liggen ten opzichte van de omringende meer kleinschalige oeverwallen.

Opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen

- Kernen ontbreken volledig doordat de gebieden altijd te nat zijn geweest voor vestiging.
- Losstaande hoeven komen voor aan de randen (oeverwalranden), op de lage oeverwal van het Hornixveld, en in het Rijswijkse Veld spaarzaam ook in het hart van de kom als teken van de ruilverkaveling van de jaren vijftig.
- Opgaand groen ontbreekt, als perceelsgrens fungeren als vanouds de sloten.

Onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slootpatronen en oude weteringen

- De ruilverkaveling van een halve eeuw geleden heeft het patroon van verkaveling en ontwatering weliswaar vergrofd maar overigens intact gelaten als getuige van een moeizame ontginning: regelmatige strookvormige kavels die regelmatig van richting verspringen.
- Strokenverkaveling komt voor in de laagste delen naast blokverkaveling (samengevoegde stroken); blokverkaveling komt van oudsher op de iets hoger gelegen delen voor waar hoeven stonden, met name op de lage oeverwal van het Hornixveld.
- De hoofdontwatering via ‘graven’ en ‘tochtsloten’ naar de Mauriksche Wetering en (buiten Waardevol landschap) aansluitend op de riviertjes Korne en Linge is, op de onderbreking van het Amsterdam-Rijnkanaal na, oorspronkelijk en karakteristiek. De Mauriksche Wetering valt hier deels samen met een oude stroomgeul met bijbehorend microreliëf.

Weidebouw

- Door de lage en natte ligging is het gebied in gebruik als grasland, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteiten van open komgebied.

Rust, ruimte, donkerte

Gezien er binnen onderhavig project alleen een functiewijziging plaatsvindt, waarbij er geen gebouwen worden gerealiseerd of gesloopt, zullen de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn in een intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Het plangebied is gelegen in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. De regels binnen dit gebied zijn van toepassing op activiteiten binnen dit gebied en hebben alleen betrekking op activiteiten buiten een inrichting plaatsvinden.

Binnen het minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is het verboden een mijnbouwwerk op te richten. Daarnaast is het verboden handelingen te verrichten waardoor de beschermende werking van de bodemlaag wordt of kan worden aangetast of werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.

Ook mogen er op een diepte van 30 meter of meer onder het maaiveld geen boringen worden verricht, boorputten worden aangelegd en geëxploiteerd of grond- en funderingswerken worden uitgevoerd, tenzij wordt voldaan aan de voorschriften in bijlage Grondwaterbescherming, onderdeel F. Verder moet voor deze activiteiten een melding worden gedaan met een door Gedeputeerde Staten vastgesteld meldingsformulier. Het onderhavig plan voorziet slechts in de functiewijziging van twee woningen, waarbij er geen gebouwen worden gerealiseerd of gesloopt. Geen van de bovengenoemde activiteiten is aan de orde. Het plan is niet in strijd met het beleid van de provincie ten aanzien van minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

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

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Werken aan kwaliteit;

- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Een duurzame toekomst.

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

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Hierbij blijven de bedrijfsgebouwen in gebruik en er zullen geen gebouwen worden bijgebouwd of gesloopt. Dit leidt tot een sterke menging van functies in het buitengebied, wat goed aansluit bij het speerpunt 'Naar een multifunctioneel buitengebied'. Doordat het onderhavig plan slechts een bestemmingswijziging betreft, raakt het plan geen van de andere gemeentelijke belangen benoemd in de omgevingsvisie.

3.3.2 Woningprogramma 2020 – 2030

Het woningprogramma voor de komende tien jaar zal bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. 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.

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

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

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

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe

toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern, we zullen dan ook moeten aansluiten op de veranderende behoefte. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

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

Gebied	Totaal huidige	%	% soc gebied	Nieuwbouw '15-'19	Prognose autonome groei	Bijdrage aan regio	Totaal	%	In plannen	Nog in te vullen
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	18%	102	168	112	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	2.203	20%	18%	55	210	140	350	25%	134	216
Deelgebied Maurik	1.947	18%	32%	212	126	84	210	15%	158	52
Deelgebied Linden	2.422	22%	26%	93	244	162	400	29%	132	268
Buitengebied	2.877	26%	7%	18	92	62	160	11%	93	67
Totaal	10.953	100%	20%	480	840	560	1.400	100%	612	788

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

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. In de feitelijke situatie wordt zodoende geen nieuwe woning toegevoegd aan het woningbestand, er is enkel sprake van de wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning en andersom.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De hoeveelheid aanwezige en toegestane bebouwing neemt niet toe. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden of milieueffectrapportage opgesteld te worden.

Conclusie

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

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure 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.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Beide woningen worden in de huidige situatie al bewoond en de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag en een walnotenpers. Het daadwerkelijke gebruik wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet, maar sluit juist aan op het gebruik.

Verkennend bodemonderzoek 1999

Voor de woning aan Retse Zijstraat 6 is in het verleden een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

Bovengrond (0,00-0,50 m-mv)

De in mengmonster 1 aangetroffen verhoogde concentraties zink, minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen betreffen een overschrijding van de streefwaarden, welke geen aanleiding geeft tot nader onderzoek. De verhoogde

² Boot. Verkennend bodemonderzoek. 9930240, 1 februari 1999.

concentratie aan PAK's en eventueel zink worden mogelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van puin en kooldeeltjes in de bodem. Een relatie tussen de aangetroffen licht verhoogde concentratie en minerale olie en het huidig en/of historisch terreingebruik is niet gevonden.

Ondergrond (0,50-2,00 m-mv)

Omdat de concentratie nikkel de toetsingswaarde niet overschrijdt, is er geen aanleiding om voor de aanwezigheid van deze stof een nader onderzoek uit te voeren. Een directe verklaring voor de licht verhoogde nikkelconcentratie is niet gevonden. Omdat in zowel de boven- als ondergrond sprake is van een lichte verontreiniging wordt de eventuele bij bouwactiviteiten vrijkomende grond bij voorkeur ter plaatse hergebruikt. Is dit niet mogelijk dan dient afvoer te geschieden conform regelgeving van het bevoegd gezag.

Grondwater

De concentratie chroom laat geen overschrijding van de toetsingswaarde zien. Een nader onderzoek van het grondwater is dan ook niet nodig. Tussen de aangetroffen verhoogde concentratie en het huidig en/of historische terreingebruik is geen relatie gevonden.

Aan de hand van de gegevens verkregen uit het verkennend onderzoek, kan gesteld worden dat de locatie op basis van milieuhygiënische criteria geschikt is voor multifunctioneel gebruik.

In de periode na het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de woning enkel in gebruik geweest als reguliere woning. Er hebben op het terrein zelf en op de bijbehorende bedrijfsbestemming geen bodem verontreinigende activiteiten plaats gevonden. De aangrenzende agrarische gronden zijn niet bespoten met bestrijdingsmiddelen.

Verkennend bodemonderzoek 2024

Vanwege de uitvoeringsdatum van het eerdere onderzoek is er opnieuw verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bodemlaag tot 1 m-mv plaatselijk sporen baksteen, beton en kooldeeltjes puin;
- in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte lood, PAK (10 van VROM) en nikkel aangetoond. De bodem voldoet aan de kwaliteitseis Wonen / Landbouw/natuur;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalte nikkel aangetoond. De bodem voldoet aan de kwaliteitseis Landbouw/natuur;
- in de bovengrond is geen PFAS of OCB aangetoond;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de grond is niet asbesthoudend;
- de hypothesen dienen verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

³ De Klinker. Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Retsezijsstraat 6 Zoelen. K230274, 9 april 2024

Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren en wordt voornamelijk omgeven door agrarische gronden. De gronden worden onderbroken door een enkele bedrijf- of woonbestemming. Deze liggen echter op ruime afstand van elkaar. Het gebied kan daarom worden aangeduid als 'rustig buitengebied'.

De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand is in de navolgende tabel opgenomen per woning, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de woningen weergegeven.

Tabel richtafstanden tot Retsezijstraat 4

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Paardenfokker	Retsezijstraat 5	Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 (geur)	± 35
Camping	Retsezijstraat 3	Kampeesterreinen,	50 (geluid)	± 260

		vakantiecentra, e.d. (met keuken)		
Antiekwinkel	Retsezijs- straat 1	Bouwmarkten, tuincentra, hyper- markten	30 (geluid)	± 490

Tabel richtafstanden tot Retsezijsstraat 6

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Walnotenpers	Retsezijs- straat 2a en b	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten, p.c. < 250.000 t/j	200 (geur) 100 (geluid) 30 (gevaar) 30 (stof)	± 5
Paardenfokker	Retsezijs- straat 5	Fokken en hou- den van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 (geur)	± 80
Camping	Retsezijs- straat 3	Kampeeterrei- nen, vakantiecen- tra, e.d. (met keu- ken)	50 (geluid)	± 270
Antiekwinkel	Retsezijs- straat 1	Bouwmarkten, tuincentra, hyper- markten	30 (geluid)	± 490

Nabij het plangebied zijn functies gelegen welke vallen onder de milieu categorieën 3.1 en 2. Voor de paardenfokkerij wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geur ten opzichte van de bedrijfswoning op huisnummer 4. De paardenfokkerij wordt daarom mogelijk beperkt door de voorgenomen functiewijziging. Om de mogelijke hinder te bepalen is een geuronderzoek uitgevoerd in verband met de paardenfokkerij, deze wordt behandeld in paragraaf 4.8. Uit het geuronderzoek blijkt dat er geen sprake is van het beperken van de paardenfokkerij.

Verder is binnen het plangebied is een walnotenverwerkingsbedrijf aanwezig, welke volgens de VNG tabel officieel valt onder milieucategorie 4.1. Als wordt uitgegaan van de richtafstanden van de VNG publicatie, dan wordt niet aan de afstanden voldaan op het gebied van geur, geluid, gevaar en stof, waarbij geur maatgevend is. Deze afstanden wijzen echter op een groot productie bedrijf, met de grens op 250.000 ton per jaar. In het onderhavig plan betreft het een ambachtelijk bedrijfje met een productie van 5 ton per jaar. De richtafstanden in de VNG publicatie zijn daarom niet representatief voor de feitelijke situatie.

Daarnaast is de afstand gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de gevoelige functie (de nieuw bestemde burgerwoning). In de feitelijke situatie bevindt de walnotenpers (de hinder veroorzakende activiteit) zich aan de voorzijde van de bedrijfspanden, op een grote afstand van de woning dan nu is aangehouden. De afstand gemeten vanaf de gevel van

de woning tot aan de feitelijke locatie van de walnotenpers bedraagt circa 35 meter, waarmee wel wordt voldaan aan de richtafstanden van gevaar en stof.

Zoals aangegeven was geur bij de richtafstanden maatgevend. Vanwege de beperkte productie van 5 ton per jaar, is de geurproductie echter te verwaarlozen. Dit is tevens bevestigd met een locatiebezoek, waar geen geur is waargenomen. De geluidhinder is echter niet productie afhankelijk, vandaar dat er wel is gekozen om akoestisch onderzoek industrielawaai uit te voeren. In paragraaf 4.4 is het aspect geluid nader beschreven en zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Wegverkeerslawaaï

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Beide woningen zijn in de huidige situatie al bewoond en de bedrijfspanden zijn al reeds in gebruik als opslag en walnotenpers. Er worden geen woningen bij gebouwd, daarnaast zullen er geen gebouwen worden gesloopt. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen gaat plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen wijzigingen of toevoegingen zijn van geluidsgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Vanwege het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning is er sprake van het toevoegen van een geluidgevoelige functie, zodoende is er een haalbaarheidsonderzoek⁴ uitgevoerd naar inrichtingslawaaï vanuit de bedrijfsactiviteiten op nummers 2a en 2b. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

⁴ SAB. Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï. Retseijstraat Zoelen. Projectnummer 230266 versie 1.1, 4 september 2023.

Maximaal geluidsniveau

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het maximaal geluidniveau uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er vanwege het aspect inrichtingslawaaï geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. In het voorgenomen plan worden geen woningen bijgebouwd, er vindt slechts een wijziging van de bestemmingen plaats. De NIBM-grens uit de regeling zal derhalve niet overschreden worden en dus niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 – 15 µg/m ³	< 10 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16 – 18 µg/m ³	< 14 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³	6 – 8 µg/m ³

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de

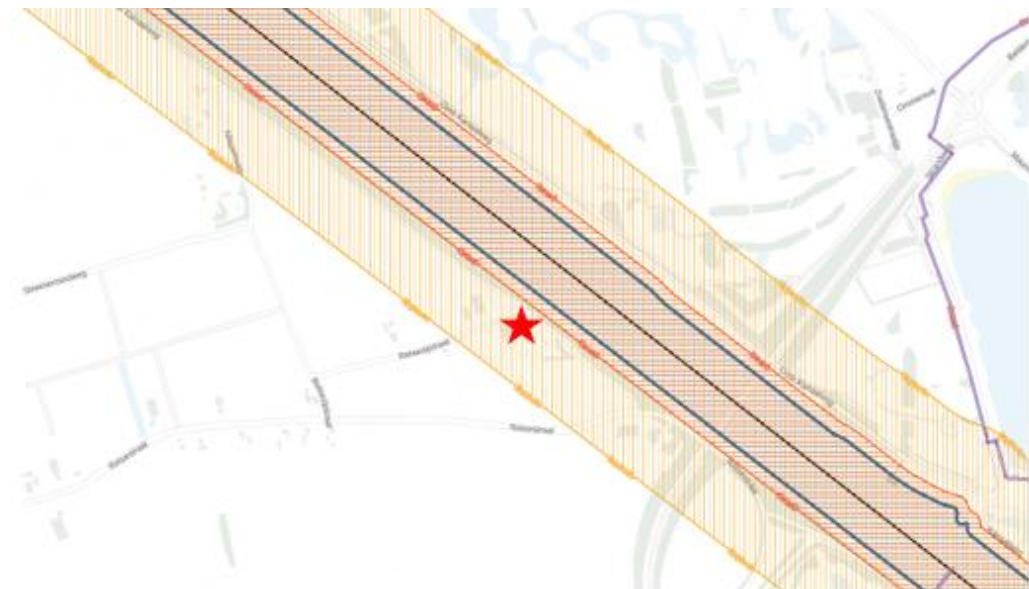
risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Beide woningen zijn in de huidige situatie al bewoond. Daarnaast zullen er op het terrein verder geen wijzigingen meer plaatsvinden, er worden geen woningen gesloopt of bij gebouwd. Dit betekent dat er geen kwetsbare objecten worden toegevoegd. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden.

Desalniettemin is voor het plan de risicokaart geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied gelegen van buisleidingen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen plaats te vinden.



Uitsnede risicokaart (plangebied rode ster) (bron: atlasleefomgeving.nl)

In de directe omgeving van het plangebied ligt wel de risicobron Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Over het kanaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd en het plangebied ligt binnen het explosiegebied van het kanaal. Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS), vervolg en samenvatting van de nota RNVGS. De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico. In het kader van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is een Basisnet Water opgesteld en het Besluit transport externe veiligheid (BTEV). Hierin zijn de vaarwegen van Nederland ingedeeld in enkele klassen. Het ARK behoort tot de zogenaamde zwarte vaarwegen.

Het ARK kent een risicocontour PR 10-6 die niet verder komt dan de oever. In het kader van ruimtelijke ordening mogen geen nieuwe bestemmingen ten behoeve van gevoelige bebouwing worden opgenomen binnen de oeverlijn. In de uiterwaarden dient een afweging te worden gemaakt voor het al dan niet toestaan van bouwen als gevolg van de ligging in Plasbrand Aandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten de oeverlijn en er is geen sprake van nieuwbouw in het plasbrand aandachtsgebied (uiterwaarde) van het ARK. Om deze reden wordt het plan verantwoord geacht.

Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat verantwoording nodig is indien de bevolkingsdichtheid > 1500 pers/ha dubbelzijdig of 2250 pers/ha enkelzijdig. In het Basisnet water staat verder vermeld dat, indien bebouwing met een dichtheid van ca. 2250 pers/ha wordt gerealiseerd over 1 km lengte, het Groepsrisico ca. 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Om die reden is pas bij dichtheden daarboven een verantwoording groepsrisico verplicht. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Buren. Het gebied waarvan het project onderdeel is blijft qua dichtheid ver onder de waarde van 2250 pers/ha, zodat ook het huidige groepsrisico ver beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt. De verandering in persoonsdichtheid vanwege de maatschappelijke voorziening is zo gering in vergelijking met de genoemde 2250 pers/ha dat geen wijziging in het groepsrisico optreedt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wtertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied,

de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

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

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;

- *Vorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

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

Toetsing

Rond het plangebied zijn verschillende secundaire watergangen aanwezig. Dit is weergegeven in navolgende afbeelding waarin het plangebied rood omkaderd is. De secundaire watergangen zijn aangegeven met een licht blauwe kleur. Rondom de watergangen ligt een groene beschermingszone. In de omgeving van het plangebied liggen tevens verscheidene duikers.



Uitsnede waterlegger (bron: legger Waterschap Rivierland)

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Enkel de bestemming wordt gewijzigd, er zullen geen gebouwen worden gesloopt of toegevoegd. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.8 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Vanwege het omzetten van de bestemmingen is er sprake van het wijzigingen van een geurgevoelige functies, daarom dient in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en een goede ruimtelijke ordening onderzocht te worden of veehouderijen door het plan niet in hun rechten worden geschaad en of er ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In een quick scan agrarisch geur⁵ is geïnventariseerd welke veehouderijen in de omgeving van het plangebied liggen, en waar mogelijke belemmeringen liggen. Tevens wordt onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling op voorhand een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondbelasting.

De enige veehouderij van belang ten aanzien van het plangebied is het bedrijf gelegen aan de Retsezijstraat nummer 5. Vanwege de geuremissie van enkel 319,8 oue/s is er een voorgrondberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een geurbelasting van 0,2 oue/m³ op beide locaties, hiermee voldoet het ruimschoots aan de geurnorm van 10 oue/m³. Gezien er in een straal van 2 km rondom het plangebied slechts een beperkt aantal bedrijven zijn met een geuremissie waarbij de geuremissie ook erg laag is en de meeste bedrijven op ruime afstand gelegen zijn, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de overschrijding van de achtergrondbelasting.

Het plan voorziet niet in de verplaatsing van een geurgevoelige objecten. De huidige situering van de mest- en voeropslagen van het agrarische bedrijf ten opzichte van de geurgevoelige objecten in het plangebied worden derhalve aanvaardbaar geacht.

⁵ SAB. Quick scan geurhinder, Zoelen - Retsezijstraat 4 en 6. Projectnummer 230266, 4 september 2023.

Het plan betreft enkel de overeenstemming tussen de planologische en de feitelijke gewenste situatie. Het voorziet niet in een wijziging of een uitbreiding van de geurgevoelige objecten. In onderhavige situatie wordt de afstand van het geurgevoelig object ten opzichte van het boerenbedrijf niet verkleind, zodoende worden de veehouderij niet beperkt.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden in de opstallen aan de Retse Zijstraat 2a en 2b zullen worden voortgezet in de toekomstige situatie. Het betreft slechts een bestemmingswijziging, er worden geen gebouwen gebouwd of gesloopt. Daarnaast zijn beide woningen bewoond en veranderd de situatie in feite niet. Zodoende zullen er geen wijzigingen of toevoegingen zijn welke invloed hebben op beschermde soorten. Een QuickScan natuur is niet nodig. Volledigheidshalve wordt hieronder nog kort in gegaan op de gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen. De functiewijziging van 'agrarisch' naar 'bedrijf' voorkomt verdere uitstoot van stikstof als gevolg van het houden van dieren, zoals in paragraaf 0 nader zal worden toegelicht. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De bedrijfswoningen zijn in de huidige situatie al bewoond. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden in de opstallen aan de Retse Zijstraat 2a en 2b worden voortgezet in de toekomstige situatie. De ontwikkeling zorgt dan ook niet in een wezenlijke verandering in verkeersbewegingen en parkeren zoals nader wordt toegelicht in paragraaf 4.13. Ondanks de functiewijziging, verandert de situatie niet of nauwelijks. Verder worden er geen gebouwen gesloopt of bij gebouwd. Er worden geen

negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, mochten deze in het gebied aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden in de opstallen aan de Retse Zijstraat 2a en 2b zullen worden voortgezet in de toekomstige situatie. Het betreft slechts een bestemmingswijziging, er worden geen gebouwen gebouwd of gesloopt. Daarnaast zijn beide woningen bewoond en veranderd de situatie in feite niet. Er is geen sprake van een wijziging waarbij meer stikstof wordt uitgestoten ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Archeologie

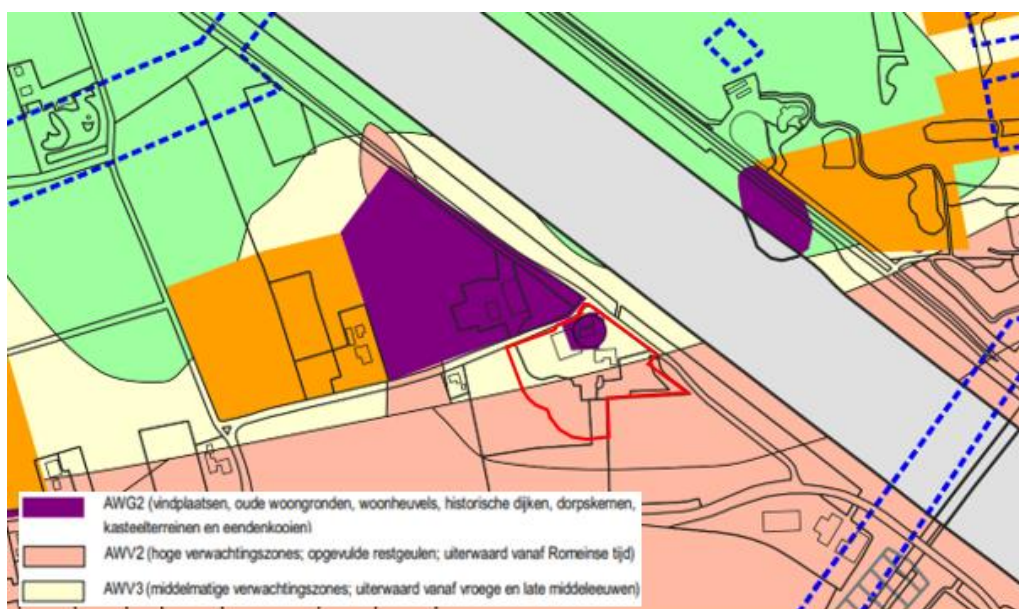
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten

archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Buren van 30 november 2022, is het plangebied gelegen binnen 3 gebieden met een verschillende archeologische verwachting. Het gebied waarop de oude boerderij en oude schuur staan, heeft een hoge archeologische waarde door de vindplaatsen, oude woongronden, woonheuvels, historische dijken, dorpskernen, kasteelterreinen en eendenkooien die zich daar kunnen bevinden. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar het behoud in huidige staat. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingszone door de eventuele aanwezigheid van opgevuuld restgeulen en uiterwaarden vanaf de Romeinse tijd. Ook hier wordt gestreefd naar het behoud in huidige staat. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. Het overige deel van het plangebied valt binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Het valt onder de uiterwaarden met archeologische resten vanaf de vroege en late middeleeuwen. Hier wordt wederom gestreefd naar het behouden van de huidige staat van het gebied. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weer.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Buren, plangebied rood omkaderd (bron: gemeente Buren)

Het onderhavig plan voorziet slechts in de wijziging van de bestemming van 2 woningen. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of bodemingrepen welke

mogelijk de archeologische waarden aantasten. Een archeologisch vooronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' opgesteld, het plan bevindt zich nog slechts in de ontwerpfase. Gezien het bestemmingsplan echter gebaseerd is op de archeologische beleidskaart zijn de dubbelbestemmingen overgenomen binnen dit bestemmingsplan. Hiermee worden de archeologische waardes binnen het gebied in de toekomst verder gewaarborgd.

Conclusie

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

4.12 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland bevinden zich binnen het plangebied twee gemeentelijke monumenten. Het betreft een hal-lehuisboerderij uit 1850 en een oude schuur. In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens diverse cultuurhistorische waardevolle gebieden aanwezig.

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. Beide woningen worden al reeds bewoond en de bedrijfsgebouwen blijven in gebruik. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen werkzaamheden plaats vinden welke cultuurhistorische waarden kunnen verstoren. Daarnaast wordt in de regels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' toegevoegd, om het behoud van de cultuurhistorische waarden ook in de toekomst te waarborgen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. De bedrijfsgebouwen zullen in gebruik blijven. Met deze ontwikkeling kunnen er wijzigingen plaatsvinden in de verkeers- en parkeersituatie. Bestemmingsplannen en bouwplannen worden binnen de

gemeente Buren getoetst aan de landelijk parkeernormen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de benodigde parkeergelegenheid is daarom gebruikgemaakt van de maximale normen zoals gegeven in CROW (versie 381). De gemeente Buren wordt volgens de stedelijkheidsgraad van CBS geclassificeerd als 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het 'buitengebied'.

In onderhavige situatie is er sprake van een twee vrijstaande woningen en twee bedrijfsgebouwen die worden gebruikt voor het persen van walnoten voor het maken van olie en andere producten, een winkel om deze producten te verkopen en een gedeelte wordt kleinschalig verhuurd voor met name opslagactiviteiten en kleinschalige bewerkingen. Dit zorgt voor mix van bedrijfsactiviteiten, die kunnen vallen onder bezoekersintensief, arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijfsactiviteiten en kan daarom worden geschaard onder een bedrijfsverzamelgebouw.

Toetsing

Zoals benoemd wordt voor het berekenen van de benodigde parkeergelegenheid gebruik gemaakt van de maximale normen zoals aangegeven in CROW (versie 381). In onderhavige situatie is er sprake van 2 vrijstaande woningen en een bedrijfsverzamelgebouw. De norm voor het bedrijfsverzamelgebouw is berekend per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De bedrijfsbouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 1.050 m².

Voor de gehele locatie betreft het de volgende verkeersgeneratie:

- | | | |
|---|--------------|------|
| – Vrijstaande koop woning → 2,8 / woning = | 2 x 2,8 = | 5,6 |
| – Bedrijfsverzamelgebouw → 2,2 / 100 m ² bvo = | 10,5 x 2,2 = | 23,1 |

Totaal dienen er 5,6 + 23,1 = 28,7, afgerond 29 parkeerplaatsen te zijn. Echter, in de feitelijke situatie verandert er vrijwel niks door de bestemmingswijziging. De woningen zijn beide bewoond en de bedrijfsactiviteiten vinden in huidige situatie ook plaats en zullen in principe onveranderd blijven. De bewoners hebben zelfs de wens om de productie verder terug te schroeven in verband met hun pensioen. Uit het feitelijk gebruik is gebleken dat het bovengenoemd aantal benodigde parkeerplaatsen niet aan de orde is ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De hoeveelheid berekende parkeerplaatsen volgens de aan te houden normen zijn zodoende niet representatief voor onderhavige situatie. In ieder geval wordt er gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er wordt niet op de openbare weg geparkeerd.

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie van de woningen en het bedrijfsverzamelgebouw is uitgegaan van de CROW cijfers. De CROW-publicatie 381 hanteert dezelfde uitgangspunten en categorieën welke voor parkeren zijn aangehouden. De norm wordt voor de verkeersgeneratie weergegeven als verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de gehele locatie betreft het de volgende verkeersgeneratie:

- | | | |
|---|--------------|------|
| – Vrijstaande koop woning → 8,6 / woning = | 2 x 8,6 = | 17,2 |
| – Bedrijfsverzamelgebouw → 8,7 / 100 m ² bvo = | 10,5 x 8,7 = | 91,4 |

Totaal zal er een verkeersgeneratie zijn van 17,2 + 91,4 = 108,6, afgerond 109 verkeersbewegingen per etmaal. Echter, zoals aangegeven bij parkeren, verandert er in

feite niks bij de bestemmingswijziging. Daarnaast is de verkeer aantrekkende werking van de bedrijfsactiviteiten in de realiteit maar zeer beperkt. De hoeveelheid berekende verkeersgeneratie volgens de aan te houden normen zijn zodoende niet representatief voor onderhavige situatie. Hoewel de werkelijke hoeveelheid verkeersbewegingen significant lager zal zijn is de weg Retse Zijstraat, waar de planlocatie aan is ontsloten, berekend op de hoeveelheid verkeersbewegingen.

Conclusie

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

4.14 Spuitzones

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Het is sindsdien verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare

50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Om de gewijzigde bestemmingen wordt met onderhavige bestemmingsplanwijziging de spuitzone op de aangrenzende boomgaard rond de gevoelige objecten planologisch en juridisch vastgelegd.

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

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.15 Klimaatadaptatie

Algemeen

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de wijziging waarbij een reguliere woning en een bedrijfswoning van bestemming met elkaar wisselen. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats, zodoende is er geen sprake van een ontwikkeling waarbij de risico's van klimaatverandering moet worden getoetst

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weide van dieren, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten en extensief dagrecreatief medegebruik met de daarbij behorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting en nutsvoorzieningen.

Er is geen bouwvlak opgenomen zodoende zijn gebouwen en bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten welke is bijgevoegd in de bijlage van de regels of daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' behoud en bescherming van het monument, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en (erf)beplanting, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en paden.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter, indien de bedrijfswoning een geheel vormt met de bedrijfsbebouwing gelden de regels voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

Wonen

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2

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

Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2

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

Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

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

Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 16 december 2023 t/m 26 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De bestemmingsplanregels zijn na de ter inzage legging nog wel zodanig aangepast dat de artikelen welke betrekking hebben op het aspect archeologie in overeenstemming zijn gebracht met het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'. Daarnaast is er alsnog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woonbestemming. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting en de rapportage is bijgevoegd in de bijlage van de toelichting.

