

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00817 Z17-51032	7.3

Voorstel ingebracht door
Portefeuillehouder
Begrotingsprogramma en taakveld

W. Drost
H.N. de Ronde
02. Ruimte (PROG02) 19. Ruimtelijke Ordening (TAAKV8.1)

Onderwerp

Realiseren van een (vervangend) bedrijfsgebouw met inbandige woning bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een (vervangend) bedrijfsgebouw met inbandige woning bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik;
2. Deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het realiseren van een (vervangend) bedrijfsgebouw met inbandige woning bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Initiatiefnemer diende een aanvraag in om het bestaande bedrijfsgebouw bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik te vervangen. Tevens wil initiatiefnemer in dit nieuwe bedrijfsgebouw een bedrijfswoning realiseren, zodat zij 24 uur toezicht hebben op de forellen.

In september 2016 woonde initiatiefnemer een vergadering bij van ondernemersvereniging LOI. Daar werd de oproep gedaan aan bedrijven wat zij kunnen doen om een toerist langer dan 3 dagen in de gemeente Buren te houden. Deze oproep bracht initiatiefnemer op het idee om haar activiteiten rondom de forellenvisserij uit te breiden. Gezien de ligging nabij de wandelroutes en het Eiland van Maurik kan de beoogde uitbreiding een positieve impuls geven aan de toeristische sector. Bij navraag bij de gemeente kreeg initiatiefnemer een positieve reactie op haar plannen. Naar aanleiding van deze positieve reactie werkte aanvrager de plannen verder uit.

Het nieuwe bedrijfsgebouw richt initiatiefnemer in voor opslagruimten met koelings- en vriesfaciliteiten voor de vissen, bergruimte voor overig materieel en een keuken voor onder andere het bereiden van de vis. Verder realiseren zij er een gezamenlijke ruimte waar gasten van de visserij wat kunnen eten en drinken tijdens of na afloop van de activiteit. Ook passerende

voetgangers en fietsers kunnen van deze horeca faciliteiten gebruik maken. De forelvisserij gaat ook workshops geven aan bijvoorbeeld scholen, waar zij visserij in al haar facetten toelichten. Initiatiefnemer heeft een in pandige bedrijfswoning nodig om 24 uur per dag toezicht te kunnen houden op de visserij. Dit toezicht is noodzakelijk voor het in leven houden van de vissen. De vissen kunnen maar 10 minuten zonder zuurstof kunnen. Als de initiatiefnemer niet bij zijn bedrijf woont, is hij bij een stroomstoring niet snel genoeg ter plaatse.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Volgens het bestemmingsplan is een oprichting van een bedrijfsgebouw toegestaan met een maximaal toegestane oppervlakte van 150 m². In de onderbouwing motiveert aanvrager waarom er een bedrijfsgebouw van 450 m² nodig is. Deze vergroting past ook binnen provinciaal beleid. We kunnen dit verzoek mogelijk maken met een herziening van het bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De aanvrager heeft voor de laatste mogelijkheid gekozen.

De gemeente Buren maakte met de regio rivierenland en provincie afspraken over de woningbouwprogrammering. Tot 2025 mag de gemeente Buren circa 1109 woningen ontwikkelen. De gemeente Buren heeft op dit moment ruimte in de woningbouwprogrammering waardoor dit initiatief past binnen de afspraken over het aantal te bouwen woningen. In 2015 stelde de gemeenteraad de notitie Bouwen voor Behoeft vast en gaf het college opdracht voor de uitwerking hiervan. Op 17 januari 2017 nam het college een besluit over het aantal woningen die we beschikbaar stelden voor het veegplan 2018 en de toetsingsvolgorde daarvan. Punt 3 van deze toetsingsvolgorde was 'Bedrijfswoningen bij aangetoonde noodzaak 24-uurs toezicht op bedrijfsvoering. Uitsluitend voor bedrijvigheid van levende dieren en als het gaat om de eerste bedrijfswoning'. Deze woning past binnen die categorie. Ook als we kijken naar de toetsingsvolgorde en het aantal aanvragen, konden we deze aanvraag meenemen in het veegplan. De aanvraag past daarmee binnen het besluit van het college van 17 januari 2017. De initiatiefnemer besloot echter een aparte procedure te volgen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de forelvisserij een nieuw bedrijfsgebouw met bedrijfswoning kan realiseren. Dit is een goede impuls voor de toeristische en recreatieve sector.

Initiatiefnemer diende een aanvraag omgevingsvergunning in met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren en heeft onnodig kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2008, Bestemmingsplan Buitengebied 2008.
Omgevingsverordening Gelderland, Bouwen voor behoefte 2017.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning

verlenen. Als iemand een zienswijze indient, komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is bij dit voorstel niet aan de orde.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrondinformatie

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen bij:

Naam W. Drost
Afdeling

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00817	7.3

Onderwerp Realiseren van een (vervangend) bedrijfsgebouw met in pandige woning bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14-11-17;

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met in pandige woning bij de forellenvisserij aan de Rijnstraat 6 in Maurik;
2. deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2017

De griffier,

G. van Droffelaar

De voorzitter,

J.A. de Boer MSc



Ruimtelijke onderbouwing

Forelvisserij Rijnstraat 6 te Maurik

Gemeente Buren

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Forelvisserij Rijnstraat 6 te Maurik

Gemeente Buren

Inhoud : ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer : 061-094

Profitmanagernummer : P170466

Opdrachtgever : Forelvisserij Maurik

Opsteller : ir. G. Willems

Status : Concept

Datum : oktober 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	2
1.4	Leeswijzer.....	3
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	4
2.3	Beschrijving planontwikkeling.....	8
2.4	Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	11
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Regionaal beleid.....	20
3.4	Beleid Waterschap.....	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
3.6	Conclusies	27
4	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2	Leidingen	29
4.3	Milieu	29
4.4	Natuur	34
4.5	Verkeer en parkeren.....	36
4.6	Waterhuishouding.....	37
5	PLANOLOGISCHE TOETSING	41
6	JURIDISCHE ASPECTEN	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Ruimtelijke onderbouwing	42
6.3	Geometrische plaatsbepaling	42
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	43

BIJLAGE(N) bij ruimtelijke onderbouwing

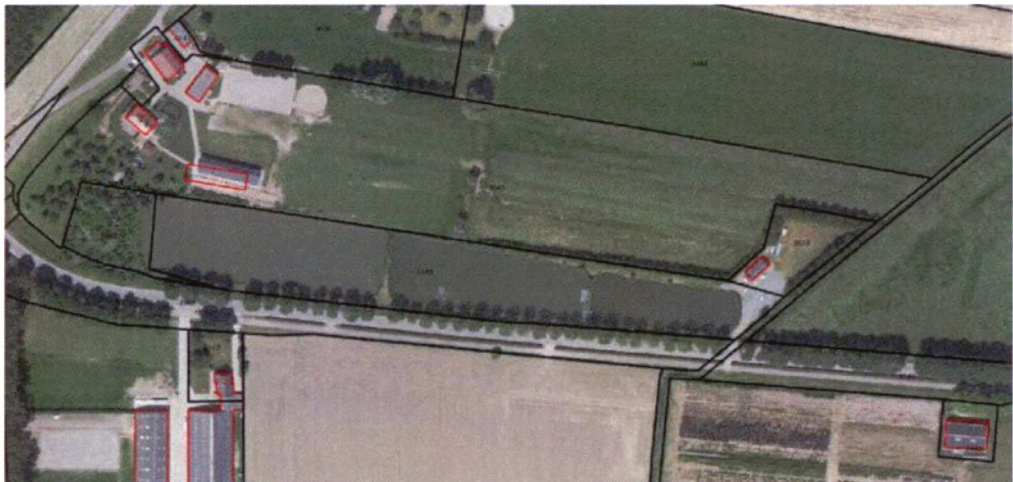
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Landschappelijke inpassingsschets
Bijlage 3	Digitale watertoets
Bijlage 4	Archeologisch bureau- en verkennend inventariserend veldonderzoek
Bijlage 5	Quicksan flora & fauna
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om op de locatie Rijnstraat 6 ten behoeve van de bestaande forelvisserij ter plaatse een nieuw bedrijfsgebouw op te richten, inclusief een inpandige bedrijfswoning ter vervanging van het huidige, verouderde bedrijfsgebouw.

De planlocatie betreft een bestaande forelvisserij, waar momenteel naast 3 visvijvers een klein bestaand bedrijfsgebouw aanwezig is.



Uitsnede luchtfoto

De initiatiefnemer wenst zijn bedrijfsactiviteiten te moderniseren en uit te breiden om in de toekomst zijn inkomen geheel uit het bedrijf te kunnen verkrijgen.

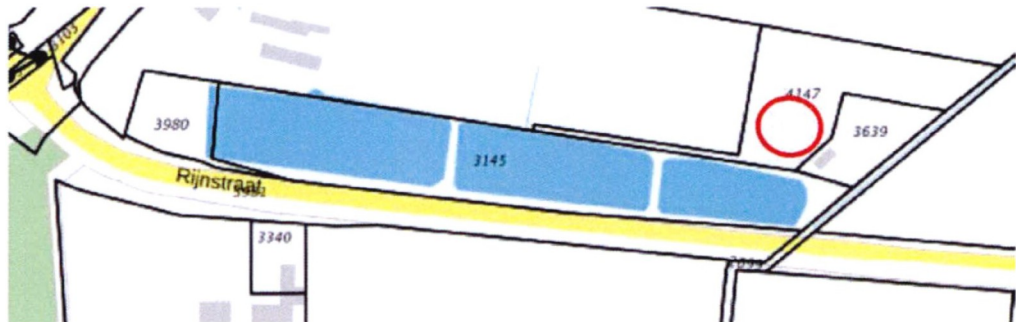
De gemeente Buren heeft een positieve grondhouding ten opzichte van het verzoek om een nieuw (vervangend) bedrijfsgebouw, inclusief inpandige woning te kunnen realiseren op het perceel. Zij heeft initiatiefnemer gevraagd haar plannen nader te beschrijven en onderbouwen. Hiertoe is deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken opgesteld.

Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de voorgestane planologische functiewijziging middels een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen op Rijnstraat 6 te Maurik. De locatie is gesitueerd ten noordoosten van de kern Maurik, ten westen van de kern Eck en Wiel en ten oosten van het recreatiegebied eiland van Maurik. De planlocatie maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie B 4147 alsmede B 3639 (alwaar ook het huidige bedrijfsgebouw is gesitueerd). Daarnaast zijn ook de aangrenzende kadastrale

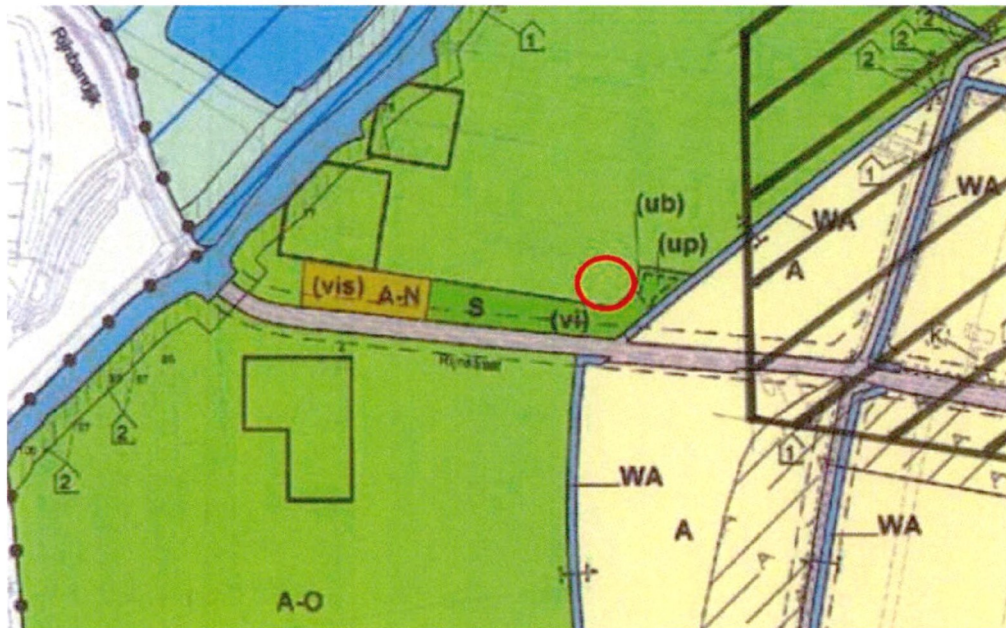
percelen B 3145 en B 3980 in eigendom van de initiatiefnemer en maken onderdeel uit van de forelvisserij.



Situering planlocatie (rood gemarkeerd) op kadastrale ondergrond

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 juni 2010. Het bestemmingsplan is op 19 april 2012 onherroepelijk geworden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied 2008 met bouwlocatie rood gemarkeerd

In het bestemmingsplan zijn de gronden van de voorgenomen bouwlocatie bestemd als 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied'. Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk een vervangend bedrijfsgebouw met in pandige woning te realiseren. De aangrenzende gronden, ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw alsmede de vijvers zijn bestemd als 'Sport' met de nadere aanduiding 'visvijver'. Conform de bijbehorende voorschriften is hier de oprichting van een woning ook niet toegestaan en

geldt voor de oprichting van een bedrijfsgebouw een maximaal toegestane oppervlakte van 150 m², met een maximale goot- en nokhoogte van 3 respectievelijk 7 meter. Op het noordelijk gedeelte zijn tevens de aanduidingen 'uitsluitend beplanting' en 'uitsluitend parkeren' van toepassing, alwaar uitsluitend landschappelijke beplanting respectievelijk parkeervoorzieningen en landschappelijke beplanting zijn toegestaan. Daarnaast geldt parallel aan de Rijnstraat een 'uitstralingszone – verkeer'.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. In hoofdstuk vijf is de planologische toetsing van het voornemen beschreven. In hoofdstuk zes worden de juridische aspecten beschreven. Ten slotte komen in hoofdstuk zeven de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruit-gaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De uiterwaarden zijn door het risico van overstromingen slechts geschikt voor een agrarisch gebruik als wei- of hooiland. Bewoning in de uiterwaarden is beperkt tot enkele, op huisterpen gebouwde boerderijen. Daarnaast zijn op diverse plekken in de uiterwaarden steenfabrieksterreinen in de loop der tijd ontstaan. De hoogwatervrije terpen van deze fabrieken zijn nog steeds te zien. Geschikte grondstof werd gevonden in de hoog opgeslibde uiterwaarden, die over grote oppervlakten werden afgeticheld. Steenovens en tichelgaten bepaalden omstreeks 1900 het beeld van vrijwel alle Neder-Betuwse uiterwaarden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Beschrijving omgeving planlocatie

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De planlocatie ligt aan de Rijnstraat, ten noordoosten van Maurik, ten westen van Eck en Wiel ten zuidoosten van het Eiland van Maurik en de Rijnbandijk, in het buitengebied van de gemeente Buren (zie afbeelding op navolgende pagina). De Rijnstraat is een buitenweg die van de Rijnbandijk tot aan de kern Eck en Wiel loopt. De Rijnstraat wordt

gekaracteriseerd door enige lintbebouwing met tussenliggende agrarische percelen die in gebruik zijn als boom- of fruitgaard.

De ligging van boomgaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. De gronden in de directe omgeving van de planlocatie worden voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden. Ten noordwesten van de planlocatie liggen achter de Rijnbandijk de uiterwaarden van de Nederrijn alsmede het recreatiegebied Eiland van Maurik, waaronder 2 jachthavens.



Situering planlocatie rood gemarkeerd (Bron: topografische kaart)

Ten oosten van de planlocatie bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen, deels solitair deels als lintbebouwing. Ten westen van de planlocatie bevinden zich een drietal agrarische bedrijven. De planlocatie wordt omringd door onbebouwde agrarische gronden. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een A-watergang.

2.2.2 Beschrijving planlocatie

De planlocatie betreft een bestaande forelvisserij, die vorig jaar door de initiatiefnemer is overgenomen. De locatie bestaat uit 3 visvijvers, parallel aan de Rijnstraat. Ter plaatse is momenteel ten behoeve van de visserij een bedrijfsgebouw in de vorm van een uitspanning aanwezig met een oppervlakte van ca 60 m², dat dienst doet als kantine-voorziening voor de vissers en passanten. Het bedrijfsgebouw en bijbehorende faciliteiten zijn verouderd en kampen met achterstallig onderhoud. Bovendien is er sprake van gebrek aan koeling en vriezers, waardoor veel vissen vernietigd dienen te worden, vanwege bederf van verse en gerookte vissen. Het huidige terrein is gedeeltelijk voorzien van halfverharding ten behoeve van parkeervoorzieningen. Parallel aan de Rijnstraat en de bestaande visvijvers bevindt zich laanbeplanting. Het bestaande bedrijfsgebouw en de rest van het terrein zijn eveneens gedeeltelijk voorzien van een

afschermende groenstrook. Navolgende foto's geven een impressie van de bestaande planlocatie.



De bestaande visvijvers, vanuit het zuiden gezien.



De bestaande visvijvers, vanuit het noorden gezien.



Bestaand bedrijfsgebouw, inclusief terras



Bestaand half-verhard parkeerterrein, ten oosten van het bedrijfsgebouw

2.3 Beschrijving planontwikkeling

2.3.1 Ontwikkeling

De initiatiefnemer wenst de huidige visserij-activiteiten en bijbehorende verouderde faciliteiten ter plaatsen te vernieuwen en uit te breiden, waarbij het bedrijf zich specialiseert in forel. In het achterste gedeelte van het nieuwe bedrijfsgebouw zullen opslagruimten met adequate koelings- en vriesfaciliteiten voor de vissen worden gerealiseerd alsmede bergruimte voor het overig materieel. Een klein gedeelte van het gebouw zal worden ingericht als keuken voor een hygiënische bereiding van de vissen (onder meer ten behoeve van het zouten en roken van de vis).



3D-impresie nieuw bedrijfsgebouw/woning Bron: Bouwkundig ontwerpburo Van Blijderveen)

Daarnaast wenst de initiatiefnemer ter verruiming van het seizoen (het regulier visseizoen loopt van 1 maart tot 30 september) een ondergeschikte, ondersteunende horecafunctie te ontplooiën. Hiertoe wordt aan de voorzijde in het bedrijfsgebouw een gezamenlijke ruimte gerealiseerd waar conform de huidige kantine koffie, thee alsmede alcoholische consumpties kan worden aangeboden aan de vissers. Hier kunnen tevens passerende fietsers en wandelaars (de locatie is gelegen nabij de lange afstands wandelroutes van het Maarten van Rossumpad en het Klompenpad) gebruik van maken. Daarnaast kunnen in het bedrijfsgebouw bedrijfsuitjes georganiseerd worden, waarbij aansluitend aan het vissen ter plaatse wat gegeten en gedronken kan worden. Bovendien biedt de ruimte de mogelijkheid tot gebruik voor educatieve doeleinden voor bv scholen, waarbij de visserij in al zijn facetten nader kan worden toegelicht. De bedrijfsruimte wordt zodanig ingericht, dat deze ook voor mensen met een beperking goed toegankelijk is.

Tenslotte wenst de initiatiefnemer bij zijn bedrijf te kunnen wonen, zodat er 24 uur per dag toezicht gehouden kan worden in verband met eventuele calamiteiten (bv. stroomstoring). Dit toezicht ter plaatse wordt noodzakelijk geacht. De vissen kunnen slechts maximaal 10 minuten zonder zuurstof. Ondanks dat de initiatiefnemer is aangesloten bij de alarmcentrale duurt het momenteel in geval van een stroomstoring minimaal 20 minuten voor initiatiefnemers ter plaatse kunnen zijn. Daarnaast dient de waterstand voor de vissen continu op peil te worden gehouden en dient het water met

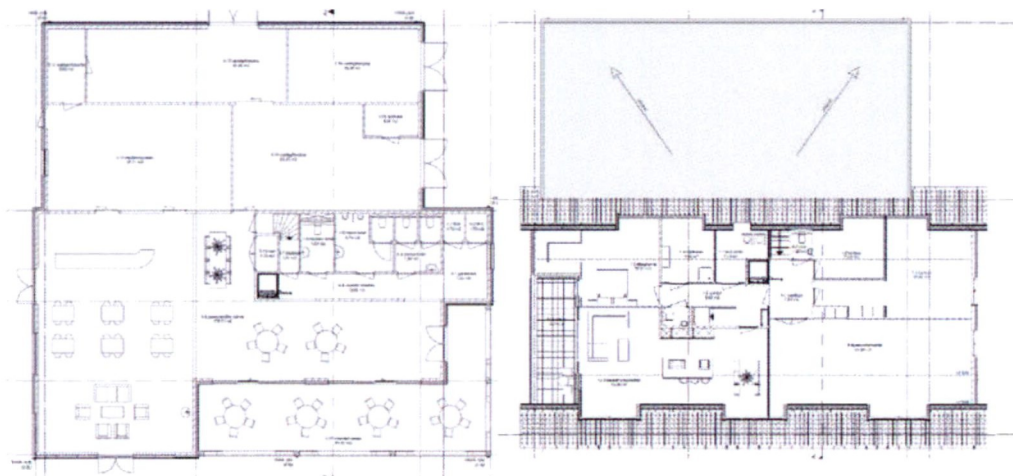
name in de zomer goed gekoeld te worden, aangezien de temperatuur niet hoger dan 19 graden mag zijn.

Bovendien is de locatie reeds meerdere malen het slachtoffer geweest van inbraakpogingen van de kostbare vissen, terwijl de visserij hiervoor ook bij de alarmcentrale is aangesloten. Tenslotte kunnen veel werkzaamheden uitsluitend na sluitingstijd van de visserij plaats vinden (zoals het reinigen van de vijvers en het bereiden van de vissen), waardoor het ook om die reden wenselijk is om bij de visserij woonachtig te zijn.

De planontwikkeling voorziet in het realiseren van een vervangend bedrijfsgebouw van ca. 460 m² ten westen van het bestaande bedrijfsgebouw, waarin tevens op de verdieping naast een kantoor- en bijeenkomstruimte een inpandige bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Het huidige bedrijfsgebouw zal worden gesloopt.

Het nieuw bedrijfsgebouw zal worden benut voor navolgende functies :

- Op de begane grond:
 - 1) Gezamenlijke ruimte t.b.v. ca 60 bezoekers, inclusief toiletvoorzieningen ~ 235 m²;
 - 2) Overkapt buitenterras ~60 m²;
 - 3) Opslag/berging, inclusief douche ~170 m²;
 - 4) Keuken~55 m²;
- Op de 1e verdieping:
 - 5) Kantoorruimte ~44 m²;
 - 6) Bijeenkomstruimte ~55 m²;
 - 7) Inpandige woning ~120 m²;



Toekomstige indeling nieuw bedrijfsgebouw/woning Bron: Bouwkundig ontwerpburo Van Blijderveen)

Daarnaast wordt met de aankoop van de aangrenzende gronden een ruimere opzet van de locatie gerealiseerd. Hiertoe vindt een herinrichting van het terrein plaats, waar ruimte wordt geboden aan:

- 8) $8 \times 13 = 104 \text{ m}^2$ overkapping visbakken ten behoeve van de kweek;
- 9) Herpositionering en inrichting van 33 parkeerplaatsen met half-verharding (gravel);
- 10) Hernieuwde landschappelijke inpassing, (zie par 2.3.2).

De initiatiefnemer heeft tevens plannen om in de toekomst ten noorden van het nieuwe bedrijfsgebouw een vierde visvijver aan te leggen (ca 1.125 m²). De mogelijke realisering van deze nieuwe vijver is reeds meegenomen in de uitgevoerde milieu-onderzoeken, maar maakt verder geen onderdeel uit van deze procedure ten behoeve van de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw met inpassende bedrijfswoning.

2.3.2 Landschappelijke inrichtingsschets

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling is aan de hand van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan een landschappelijke inrichtingsschets opgesteld. Onderhavige figuur geeft de toekomstige situatie schetsmatig weer. Deze landschappelijke inrichtingsschets is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.



Uitsnede landschappelijke inrichtingsschets

De bestaande laanbeplanting aan de Rijnstraat alsmede parallel aan de A-watergang aan de oostzijde blijft gehandhaafd. Ook de haag langs de Rijnstraat blijft behouden. Daarmee is het terrein, voor zover zichtbaar vanaf de openbare wegen in de omgeving, reeds goed landschappelijk ingepast.

Ten noorden van de vijvers hebben initiatiefnemers een smalle strook aangekocht, om daarmee een voldoende brede oeverzone te realiseren vanaf waar vliegvisserij kunnen inwerpen. Om dit gebruik mogelijk te maken, dient de oeverzone zo veel als mogelijk obstakelvrij te zijn. Vandaar dat deze oever als gemaaid gazon zal worden beheerd. Een aanvullende landschapsmaatregel is hier niet nodig omdat het terrein vanuit noordelijke richting niet zichtbaar is, of alleen van dusdanig grote afstand dat hier geen inpassing vereist wordt. De enkele bestaande knotwilgen en rietbanketten langs het water blijven als gebiedseigen elementen behouden.

Rond de parkeervoorziening in de noordoostelijke hoek van het terrein wordt wel een (beuken)haag voorzien, om zo te voorkomen dat auto's, ook vanaf grotere afstand, opvallend zichtbaar zijn. Omdat het parkeerterrein veelal niet volledig bezet wordt, is gekozen voor een groene inrichting met hoofdzakelijk gras en gravel, zodat het terrein een landelijke uitstraling behoudt. De entree van het terrein is reeds voorzien van een halfverharding, omdat daar de meeste verkeersbewegingen zijn. De haag zal zodanig worden doorgetrokken, dat het nieuwe bedrijfsgebouw alsmede de mogelijk toekomstige visvijver hiermee worden afgeschermd van de naaste omgeving.

Tussen het bedrijfsgebouw, de visvijvers en de terreintoegang is een ruimte voorzien waar tafels en stoelen (gebruik als buitenterras) geplaatst worden. Omdat deze al door de overige terreininrichting is ingepast, zijn hiervoor geen aanvullende landschappelijke maatregelen noodzakelijk. Wel is behoud van het vrije zicht vanaf deze verblijfsplek naar de vijvers van belang.

2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' buiten een bestaand bouwvlak geen woningen en/of bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd. Ook binnen de aangrenzende bestemming 'Sport' mogen geen woningen worden gerealiseerd ter plekke van de daartoe bestemde gronden. Daarnaast is opgenomen, dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bij de aangeduide 'visvijver' maximaal 150 m² mag bedragen. In de vigerende bestemming wordt bovendien op geen enkele wijze het gebruik van de gebouwen en gronden ten behoeve van horeca-activiteiten gereguleerd.

Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk een nieuw bedrijfsgebouw met inpandige woning te realiseren ten behoeve van de forelvisserij.

Daarnaast gelden de aanduiding 'uitsluitend beplanting' en 'uitsluitend parkeren' binnen de aangrenzende bestemming 'Sport' alsmede de aanduiding 'uitstralingszone verkeer'. Deze aanduidingen vormen echter geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan. Met het voornemen worden de parkeervoorzieningen en landschappelijke inpassing van de locatie opnieuw vorm gegeven.

Om realisering van het vervangende bedrijfsgebouw, inclusief inpandige woning mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 *EU kaderrichtlijn Water*

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief in pandige woning. Het plan heeft geen nader effect op oppervlaktewater en grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2 *Vogel- en habitatrichtlijn*

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

Het voornemen heeft betrekking op oprichting van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief woning. De locatie is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijntakken) bevindt zich op ca. 300 m afstand.



Uitsnede situering Natura 2000 gebieden (Bron: Omgevingsverordening provincie Gelderland kaart 10: Natura2000 gebieden).

Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen leidt het voornemen niet tot significant negatieve effecten op de Natura2000-gebieden, zie ook paragraaf 4.4 Natuur en de Quikscan flora en fauna en voortoets, die als bijlage aan de onderbouwing is toegevoegd.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het waterveiligheidsbeleid is er mede op gericht de gevolgen van een overstroming te beperken door keuzes in de ruimtelijke planning. Het beheer van het watersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en het bieden van weerstand waar het moet. Het is belangrijk dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in de Romeinse Limes, die wordt beschouwd als een Erfgoed van universele waarden. De bescherming hiervan vindt plaats in de provinciale Omgevingsverordening.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro verder geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5 *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een

motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op vervangende herbouw met een geringe uitbreiding van een bestaande bedrijfsruimte alsmede toevoeging van 1 (bedrijfs)woning in het buitengebied. Er is een locatie- en buitengebied- gebondenheid. Conform jurisprudentie is de ontwikkeling kleinschalig en is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6 *Wet natuurbescherming, soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief woning opgericht.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2 van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als **bijlage** aan de onderbouwing toegevoegd. Conclusie is dat de Wet Natuurbescherming geen specifieke belemmeringen opwerpt voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om bij het verwijderen van eventuele houtopstanden en struiken, rekening te houden met het vogelbroedseizoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie (juni 2017)*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze visie is vervolgens op basis van diverse actualisatieplannen op onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn allen verwerkt in de geconsolideerde versie van juni 2017.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Voor de groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding. Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

Natuur

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk', de 'Groene Ontwikkelingszone', een weidevogelgebied of een ganzenfourageergebied.



Uitsnede Omgevingsvisie kaart 7: Natuur.

Nationaal landschap

De planlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van een aanwezen 'waardevol open gebied', maar maakt wel onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Rivierengebied', deelgebied 'Lienden'.



Uitsnede Nationale landschap Rivierenland (Bron: Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen, provincie Gelderland)

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.

Het deelgebied Lienden betreft een karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten. De belangrijkste kernkwaliteiten van het deelgebied Lienden betreffen:

- Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug;
- Contrast van overwegend oeverwalgronden met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteningen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden;
- De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom;
- Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor;
- Op en langs de Rijnbandijk ligt een dijenlandschap met alles wat dit zo kenmerkend maakt: dijk, wielen, bebouwing aan de dijk.

Romeinse Limes

Daarnaast maakt de planlocatie onderdeel uit van de historische (Romeinse) verdedigingslinie de Limes. Dit betreft een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang, waarvoor specifiek ruimtelijk beleid geldt.



De Limes is de benaming voor de overblijfselen van de vroegere grens van het Romeinse Rijk. Deze grens loopt van oost naar west door Nederland. Het geheel van forten, wachtposten, marskampen, andere militaire installaties, wegen en rivierinfrastructuur vormt het grootste archeologische object van het land. Het Nederlandse deel van de Limes is sinds 2011 opgenomen op de nominatielijst als Werelderfgoed.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten, maar behouden en waar mogelijk versterken.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief inpandige burgerwoning, gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied.

De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De locatie wordt middels een uit te voeren landschappelijke inrichtingsschets voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, waarbij het bestaande verkavelingspatroon veelal behouden blijft en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het voornemen past daarmee in de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening (juni 2017)

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Middels enkele actualisatie plannen is de Omgevingsverordening op onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn allen verwerkt in de geconsolideerde versie van juni 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de (geconsolideerde) Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Nieuwe woonlocaties kunnen uitsluitend worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma danwel de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

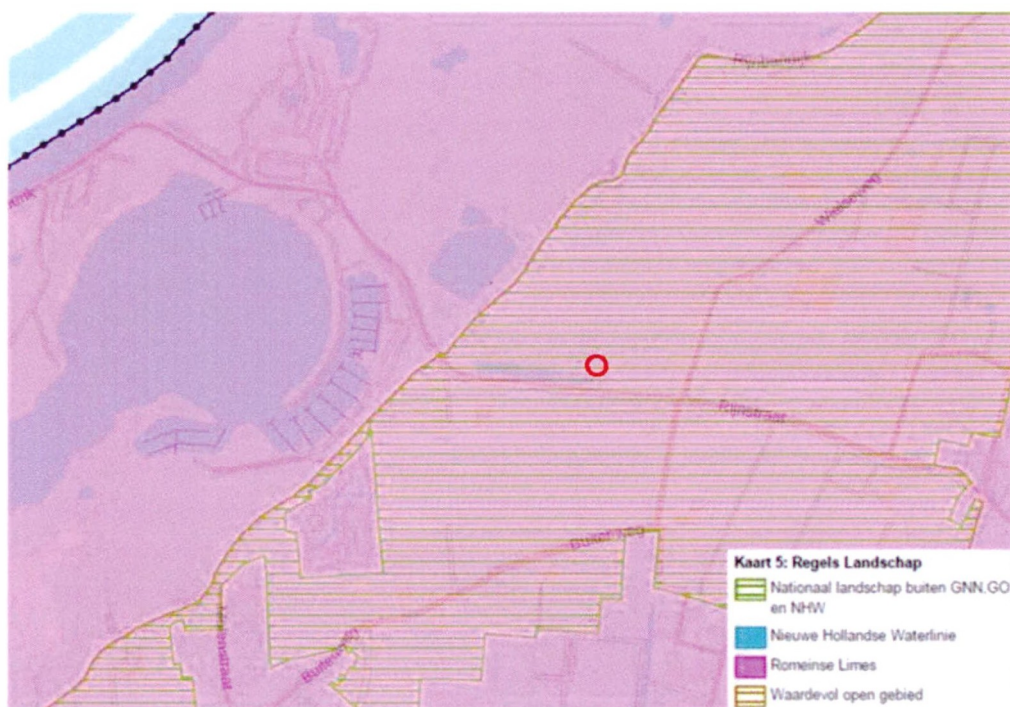
De gemeente Buren heeft met de regio Rivierenland en provincie nadere afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Tot 2025 mag de gemeente Buren circa

1.109 woningen ontwikkelen. De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks met de gemeenten in de regio geëvalueerd en bijgesteld. De gemeente Buren heeft op dit moment ruimte in de woningbouwprogrammering, waardoor dit initiatief past binnen de afspraken over het aantal te bouwen woningen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of een waardevol open gebied. De locatie maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland'. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit de Romeinse Limes. Dit betreft de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- Forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen) en grafvelden;
- Militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- Scheepswrakken.



Uitsnede Omgevingsverordening kaart 5: Landschap.

De Limeszone is in de Omgevingsverordening nader begrensd op basis van de zones, die conform de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaarten een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben.



Uitsnede Verordening, deelkaart landschap, begrenzing Romeinse Limes

De locatie wordt middels een uit te voeren landschappelijke inrichtingschets voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, waarbij het bestaande verkavelingspatroon intact blijft en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

De toevoeging van de (bedrijfs)woning past binnen het regionale woningprogramma.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief in pandige woning, aansluitend aan een bestaand bedrijfsgebouw, gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied.

De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De locatie wordt middels een uit te voeren landschappelijke inrichtingsschets voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het ruimtelijk voornemen leidt niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing alsmede uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is:

- hergebruik van de vrijgekomen gebouwen voor agrarische doeleinden is niet mogelijk of wenselijk;
- functieverandering mag niet leiden tot een beperking van omliggende agrarische bedrijven;
- alle overbodige vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarden dienen gesloopt te worden.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief in pandige woning, waarbij geen sloop van overbodige agrarische bedrijfsgebouwen aan de orde is. Het VAB beleid is derhalve niet van toepassing.

3.4 Beleid Waterschap

3.4.1 Waterbeheerplan 2016 – 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

3.4.2 Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.4.3 Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat

betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief woning. Het voornemen leidt niet tot ingrijpende wijzigingen in de waterhuishouding.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2009-2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kenmerken die waardevol en behoudenswaardig zijn. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijk relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

De planlocatie is gelegen op (de rand van) een oeverwal. Het agrarisch grondgebruik op de oeverwallen en stroomruggen is divers: fruitgaarden, boomgaarden, akkers, weilanden, bosjes. Het landschap is kleinschalig en hier en daar besloten. Op de oeverwallen en stroomruggen wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, welke de besloten, kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen en stroomruggen ondersteunen. Het stimuleren van erfbeplanting op de oeverwallen en stroomruggen is wenselijk. Het behoud van hoogstamfruitgaarden wordt eveneens gestimuleerd evenals nieuwe ontwikkeling hiervan. Het contrast tussen oeverwal en komgronden dient te worden versterkt door het aanbrengen van beplanting op de oeverwal.

De zones langs de historische dijken en kaden, zoals de Rijnbandijk worden plaatselijk gekenmerkt door bijzondere, vanouds aan het dijklandschap gekoppelde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, met name in de vorm van doorbraakkolken, dijkwoningen en vegetaties met stroomdalflora. De zones langs de dijken fungeren als ecologische verbindingen en als habitat voor planten diersoorten. In de zones langs de dijken wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van de kenmerkende waarden.



Uitsnede verbeelding structuurvisie

Zoals genoemd bij het algemene ruimtelijke beleid wil de gemeente de recreatieve en toeristische sector verder uitbreiden en versterken. Dit moet wel passen binnen het kader van het behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap. Daarnaast wil de gemeente de waterbeleving bevorderen. Bijzondere aandacht is er onder meer voor het extensieve recreatieve gebruik van het buitengebied. Het recreatief gebruik van het buitengebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, picknicken en vissen past goed in het beeld van een landelijke recreatieve gemeente. Dit gebruik dient te worden gestimuleerd. Gestreefd wordt naar een netwerk waarin in elk geval de 14 kernen en de belangrijkste waterrecreatiegebieden en verblijfsterreinen met elkaar zijn verbonden. Het gaat daarbij niet enkel om paden en bewegwijzering, maar ook om de bijbehorende voorzieningen, zoals picknickplaatsen en fietsenstallingen en verhuurpunten.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten bij een visvijver, waarbij een vervangend bedrijfsgebouw van ca 460 m² wordt opgericht. In het bedrijfsgebouw wordt tevens een gezamenlijke ruimte gerealiseerd, waar koffie, thee en alcoholische consumpties aan de vissers kan worden aangeboden. Hier kunnen dan tevens passerende fietsers en wandelaars gebruik van maken. De locatie is immers gelegen nabij de lange afstands wandelroutes van het Maarten van Rossumpad en het Klompenpad alsmede het Vakantiepark Eiland van Maurik, waarmee het voornemen aan een toeristische impuls van het gebied kan bijdragen.

De locatie wordt voorzien van een landschappelijke inpassing op basis van een uit te voeren landschappelijke inrichtingschets, waarmee aantasting van landschappelijke waarden wordt voorkomen.

3.5.2 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

Dit betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapsontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

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

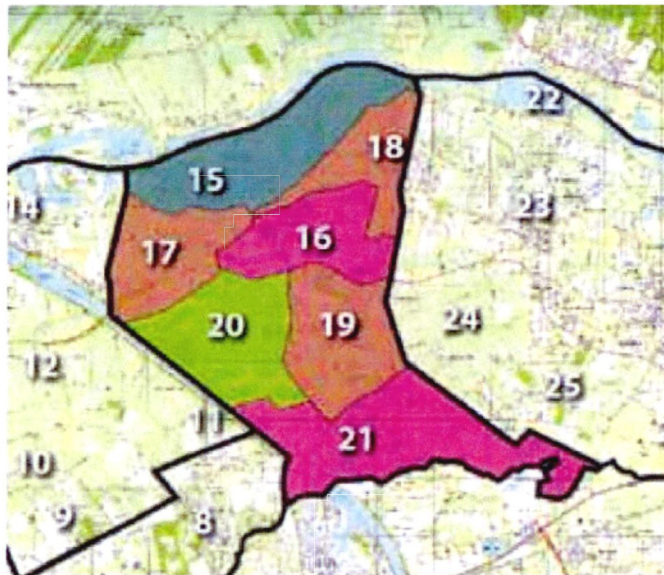
1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse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

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsemblees geconcretiseerd

De planlocatie maakt onderdeel uit van Maurik's dynamische rivierenlandschap, deelgebied 'uiterwaarden met het Eiland van Maurik'.

De beleving van de weidse uitzichten en doorzichten staat hier voorop. Binnen deze gronden worden volgende landschapselementen gestimuleerd:

- *oversteek: klein bruggetje of loopplank over sloot of hek*
- *wandeldijkje: pad langs struweelsingels (evt. over zomerdijk)*
- *kraagpad buitendijks tegen de dijkelling aan als 'dorpsboulevard'*
- *'Limestoren' als uitzichtpunt gekoppeld aan kraagpad als 'dorpsboulevard'.*



Uitsnede Landschapsontwikkelingsvisie

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten bij een visvijver, waarbij een vervangend bedrijfsgebouw van ca 460 m² wordt opgericht ten behoeve van de visvijver alsmede nevensgeschikte horeca.

De locatie wordt voorzien van een landschappelijke inpassing op basis van een uit te voeren landschappelijke inrichtingschets, waarmee aantasting van landschappelijke waarden wordt voorkomen.

3.5.3 Toekomstvisie 'Wij zijn Buren 2030'

Deze toekomstvisie beschrijft het wensbeeld voor de gemeente in 2030 en vormt het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. Op basis van vier verschillende scenario's is een voorkeursscenario opgesteld, het zogeheten 'Wonen-plus-scenario', waarin naast aandacht voor demografische ontwikkelingen voor enkele kernen, waaronder Maurik tevens een extra accent wordt gelegd op het economisch perspectief. Hier dienen de potenties van de recreatieve en toeristische mogelijkheden van de gemeente te worden benut, waarbij zowel gemeentelijke als regionale aansluiting plaatsvindt op het vrijetijdsnetwerk.

Met het voornemen wordt tevens een ondersteunende horeca voorziening opgericht, waar koffie, thee en alcoholische consumpties worden aangeboden aan zowel vissers als recreatieve passanten. Hiermee kan de locatie in de vorm van een ondersteunende horeca-voorziening een recreatieve impuls geven aan het gebied.

3.5.4 Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020

De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen blijven wonen.

De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht. Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen. Daarbij wil de gemeente Buren bevorderen dat mensen een woning kunnen krijgen die aansluit bij hun persoonlijke situatie.

Het initiatief betreft realisering van een bedrijfswoning voor eigen gebruik. Deze bedrijfswoning is noodzakelijk voor het bedrijf. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de wens uit de gemeentelijke woonvisie om ervoor te zorgen dat inwoners een woning krijgen die aansluit bij hun persoonlijke situatie.

3.5.5 Archeologische beleidsadvieskaart

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente Buren in de periode 2007-2008 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota laten opstellen (A. Botman & M. Benjamins, ADC Heritage rapport H025, Amersfoort 2008). Met de beleidsadvieskaart wijkt de gemeente Buren beredeneerd af van de wettelijke vrijstelling van 100 m2 (Mw art. 41a).

De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen, overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (artikel 49 'waarde archeologisch onderzoeksgebied' en artikel 50 'waarde archeologisch waardevol gebied'). De archeologische dubbelbestemmingen zijn leidend bij het toetsen van een aanvraag Omgevingsvergunning.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met de toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering (in januari 2008) werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie rood gemarkeerd

Het initiatief heeft betrekking op realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief woning met een oppervlakte van ca. 460 m². Voor de beoogde nieuwbouwlocatie geldt een hoge archeologische verwachting. De omvang van het huidige bouwplan voor oprichting van het bedrijfsgebouw betreft minder dan 1.000 m² betreft, derhalve is het voornemen zelf vrijgesteld van een nadere onderzoeksplicht. Het bouwplan heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezig archeologisch bodemarchief.

3.6 Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4 MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de omvang van het bouwplan voor oprichting van het bedrijfsgebouw minder dan 1.000 m² betreft, is dit voornemen vrijgesteld van een nadere onderzoeksplicht.

Aangezien in de nabije toekomst mogelijk een 4e visvijver (met een omvang van ca. 1.125 m²) wordt gerealiseerd is nu toch reeds een bureau en verkennend inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek, dat als bijlage bij deze onderbouwing is toegevoegd kan worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat op de planlocatie archeologische waarden aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om de gehele planlocatie vrij te geven voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft dus zowel betrekking op de oprichting van het nieuwe bedrijfsgebouw, waarvoor deze onderbouwing wordt opgesteld alsmede op toekomstige ingrepen op het terrein, waaronder de mogelijke realisering van een 4^e visvijver.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de oprichting van het bedrijfsgebouw.

4.1.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied en de directe omgeving herbergen geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een realisering van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief in pandige woning. Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Te zijner tijd zal bij het woonrijp maken van de bedrijfswoning contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders in verband met de aansluiting op de diverse netten.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De woning kent zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. De woning is wel een gevoelig object in het kader milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

Ten oosten van de planlocatie is voornamelijk sprake van burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Ten westen van de planlocatie bevinden zich nog een drietal agrarische bedrijven. Het betreft een paardenhouderij aan de Rijnbandijk 77 en een rundveehouderij aan de Rijnstraat 4. Voor de rundveehouderij bedrijven respectievelijk paardenhouderijen geldt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering een grootste indicatieve milieuzonering van 100 respectievelijk 50 meter als gevolg van geur. De planlocatie is gelegen op meer dan 200 meter.

De planlocatie wordt omringd door agrarische percelen, die in gebruik kunnen worden genomen voor fruitteelt. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient op basis van recente wetgeving in principe rekening te worden gehouden met 30 meter tussen (mogelijke) fruitteelt en gevoelige functies¹. Dit ter voorkoming van drift als gevolg van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw, inclusief woning bevindt zich in noordelijk, oostelijk en zuidelijke zijde op meer dan 30 meter afstand van agrarische gronden. Aan de westzijde bedraagt de afstand tot agrarische gronden, die in gebruik genomen kunnen worden voor fruitteelt slechts 6

¹ De inwerkingtreding van het vastgestelde wijziging van het Activiteitenbesluit is voorzien op 31 oktober 2017. Indien de inwerkingtreding onverhoopt wordt uitgesteld, dient 50 meter in acht te worden genomen.

meter. Derhalve zal met deze eigenaar een overeenkomst worden afgesloten, om te borgen dat hier ook toekomstig ter plaatse van het nieuwe bedrijfsgebouw, inclusief woning, een teeltvrije zone in acht wordt genomen, zodat hier ook in de toekomst geen boomteelt plaats kan vinden.

Het vervangende bedrijfsgebouw, inclusief woning zelf leidt zelf niet tot beperkingen voor naastgelegen functies. Tevens geldt dat de woning op voldoende afstand is gelegen van omliggende functies.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

Voor zowel de boven- als de ondergrond geldt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat slechts een marginaal verhoogde concentratie barium wordt aangetroffen. Voornoemde overschrijding kan als gebiedseigen bestempeld worden en vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van de bevindingen van het bodemonderzoek geldt dat kan worden gesteld dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van voorgenomen bestemmingsplanwijziging en een hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden. Geconcludeerd kan worden dat

de bodem geschikt is voor wonen en dat gelet op vorenstaande het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

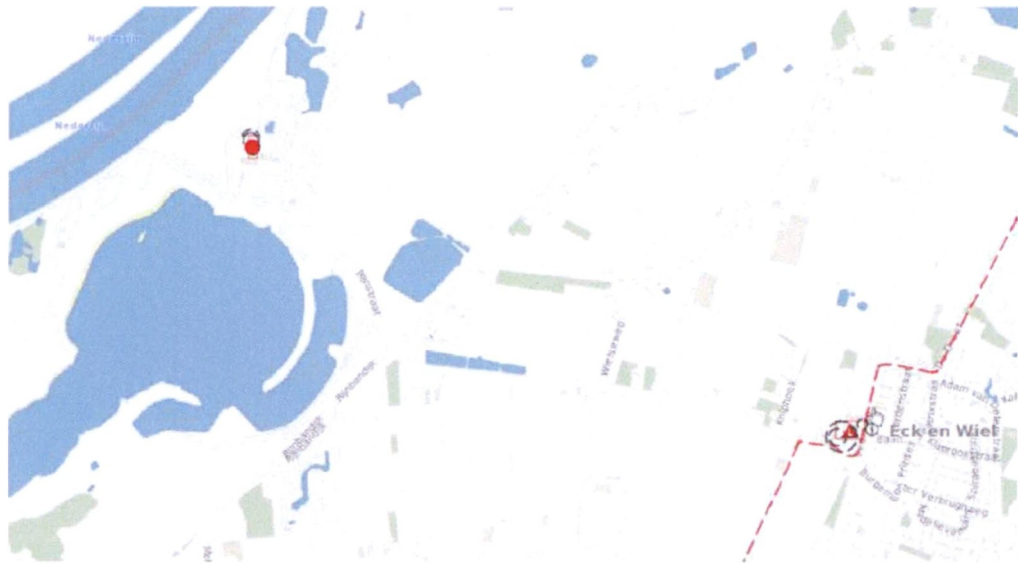
4.3.3 Externe veiligheid

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 ruimtelijke 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. Ook zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi; Op circa 900 m ten oosten van de planlocatie bevindt zich een LPG-inrichting aan de Veerweg 14 in Eck en Wiel. Op circa 1.000 m ten noordwesten van de planlocatie bevinden zich enkele propaantanks op het Eiland van Maurik. Op basis van de afstand is geen sprake van plaatsgebonden risico en groepsrisico;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op circa 800 m van het plangebied ligt een gasbuisleiding van de Gasunie. Op basis van de afstand is geen sprake van plaatsgebonden risico en groepsrisico;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.



Het bovenstaande betekent dat er in het kader van het aspect externe veiligheid geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Rijnstraat, Wielseweg en Buitenweg. Ten behoeve van het bouwplan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde wegen Rijnstraat, Wielseweg en Buitenweg nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is voor de nieuwe situatie niet bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is. Bij toepassing van standaardbouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavig plan.

4.3.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

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

Op korte afstand van het plangebied is geen sprake van een veehouderij. De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen een paardenhouderij aan de Rijnbandijk 77 (op ca. 210 meter) en een melkveehouderij aan de Rijnstraat 4 (op ca. 230 meter). Voor beiden bedrijven geldt een generieke afstandsnorm van 50 meter. Er is dan ook geen sprake van geurbelasting op de woning als gevolg van nabijgelegen veehouderij. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dit.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geur.

4.3.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens

wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, de realisatie van een vervangend bedrijfsgebouw, inclusief 1 woning, is dan ook aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Natuur

4.4.1 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken". Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het Nationale Natuurnetwerk, voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ter toetsing van mogelijke effecten van het voornemen op beschermde natuurgebieden is door Staro bv een zogeheten voortoets uitgevoerd, als onderdeel van de quickscan flora en fauna, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Uit de toets kan worden geconcludeerd, dat gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied alsmede het GNN, en de tussenliggende bebouwing en Rijnbandijk (inclusief de jachthaven en Vakantiepark Eiland van Maurik) en de tijdelijkheid van de bouwwerkzaamheden is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN aantasten en zullen de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied Rijntakken.

Ten behoeve van het plan is een voortoets uitgevoerd, waaruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden kleinschalig zijn en buiten beschermde natuurgebieden liggen, waardoor niet valt te verwachten dat de voorgenomen bouw en toekomstig gebruik van een vervangend bedrijfsgebouw met in pandige woning alsmede de geringe toename aan extra verkeersbewegingen een negatieve invloed heeft op de beschermde natuurgebieden.

4.4.2 Bescherming soorten

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in het plangebied verschillende soorten voor komen, die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende vogels. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli.

Negatieve effecten op het foerageergebied voor vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten. In de te slopen gebouwen en bomen binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.

De amfibiesoorten bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied. Voor deze amfibiesoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Mogelijk is het plangebied onderdeel van het leefgebied van de steenmarter. De voorgenomen plannen zullen echter geen negatief effect hebben op de steenmarter. Steenmarters maken gebruik van een groot territorium en in de omgeving van het plangebied blijft voldoende even geschikt leefgebied beschikbaar voor steenmarters.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele beschermde grondgebonden zoogdieren (bunzing, egel, haas, hermelijn, konijn, ree, vos, wezel en diverse muizensoorten). De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze soorten. Voor deze soorten geldt in provincie Gelderland in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen, met uitzondering van het verbod tot het opzettelijk doden, van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Op basis van de uitgevoerde quick scan en voortoets kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het realiseren van het bouwplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

De forelvisserij en bijbehorende ondersteunende in pandige horeca-functie zijn voornamelijk gericht op bezoekers van de visserij. In het nieuwe bedrijfsgebouw wordt een gezamenlijke ruimte gerealiseerd waar conform de bestaande uitspanning/kantine koffie, thee alsmede alcoholische consumpties kan worden aangeboden aan de vissers. Hier kunnen tevens passerende fietsers en wandelaars (de locatie is gelegen nabij de lange afstands wandelroutes van het Maarten van Rossumpad en het Klompenpad) gebruik van maken.

Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wezenlijke wijziging ten opzichte van de bestaande verkeerskundige structuur en situatie.

De Rijnstraat te Maurik is een erftoegangsweg in het buitengebied waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur. De breedte van de weg bedraagt ca. 6,0 meter. Naast de Rijnstraat is een vrijliggend twee-richtingen fietspad gelegen.

In het buitengebied is een capaciteit van 2.000 tot 4.000 verkeersbewegingen per etmaal gebruikelijk. Op basis van gemeentelijke verkeersgegevens bedraagt de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag op de Rijnstraat ca. 1.600 motorvoertuigen per etmaal.

Op een drukke zomerse dag wordt het huidig aantal verkeersbewegingen van en naar de visserij op basis van het bestaande aantal parkeerplaatsen (30 tot 35) alsmede op basis van ervaringscijfers bij een vergelijkbare situatie binnen de gemeente geschat op 210 verkeersbewegingen (35 parkeerplaatsen * 3 maal per dag gebruikt * 2 heen en weer rijden).

De toevoeging van de ondergeschikte horeca functie voor passerende wandelaars en fietsers zal slechts leiden tot een zeer geringe toename van verkeersbewegingen (aanneمة van maximaal 50 verkeersbewegingen per dag), die niet tot significante effecten zal leiden en verwaarloosbaar klein is in vergelijking met de verkeersbewegingen van en naar het nabijgelegen Vakantiepark Eiland van Maurik.

Parkeren

De gemeente hanteert de kencijfers van het CROW als leidraad voor het bepalen van de parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan, als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren.

Binnen de CROW zijn geen kencijfers bekend over een forellenvijver met ondergeschikte, ondersteunende horeca activiteiten. Op basis van ervaringscijfers bij een vergelijkbare situatie in de gemeente is sprake van 35 parkeerplaatsen.

Door de gemeente wordt derhalve voor onderhavige situatie ook een minimale parkeereis van 35 parkeerplaatsen gehanteerd, hetgeen overeenkomt met de huidige parkeerruimte. Hier zitten ook 2 parkeerplaatsen voor de woning/kantoor bij inbegrepen.

Het eigen terrein biedt voldoende ruimte voor de realisatie van de 35 parkeervoorzieningen. Daarnaast biedt het terrein nog ruimte voor eventuele overloop.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2 Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een oeverwal in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse ligt op circa 5,4 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit rivierkleigronden, te weten ooivaaggronden met een zeer diepe ontwatering, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei op zand (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 100 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is westelijk. De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bevindt zich op circa 1,4 – mv (circa 3 m + NAP).

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van de planlocatie waarop het vervangende bedrijfsgebouw, inclusief woning is geprojecteerd bevinden zich geen watergangen. Ten oosten van het kadastraal perceel 3639 bevindt zich een bestaande A -watergang, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede situering watergangen nabij de planlocatie (Bron: legger Wateren, waterschap Rivierenland)

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van het te realiseren bestemmingsvlak infiltrteert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein op dit moment onverhard is.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationaal respectievelijk gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

4.6.3 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de realisering van het nieuwe bedrijfsgebouw, inclusief woning zal de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met circa 460 m².

4.6.4 Gevolgen

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een (mogelijke) toename in verhard oppervlakte van circa 450 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging, aangezien voor een verhardingstoename tot 1.500 m² een (eenmalige) vrijstelling voor waterbergingscompensatie kan worden aangevraagd.

Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt, zie navolgende paragraaf.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd en via de bestaande watergangen worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

Ten oosten van de planlocatie is een A- watergang gesitueerd. Langs A-waterlopen zijn onderhoudstroken gesitueerd. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije stroom, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed gemeten uit de insteek. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig,

omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

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

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

4.6.5 Watertoets

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

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat gering invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde uitgangspunten. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing.

4.6.6 Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5 PLANOLOGISCHE TOETSING

Het onderhavig plan voorziet in de vervangende herbouw van een bestaande bedrijfsruimte, inclusief realisering van een inpandige bedrijfswoning aan de rand van het recreatiegebied Eiland van Maurik. Zoals in voorgaande hoofdstukken beschreven bestaat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de realisering van het plan, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks- en provinciaal beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- omdat het een particulier initiatief is, heeft het plan geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan qua schaal, maatvoering en milieu-uitstralingseffecten passend in de omgeving is en kan medewerking aan het verzoek worden verleend.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

De omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan voor het herbouwen en uitbreiden van bedrijfsbebouwing bestaat naast de bouwkundige onderdelen uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling.

6.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ook van toepassing op een procedure omgevingsvergunning. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

6.2 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning is het toetsingskader. De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

6.3 Geometrische plaatsbepaling

De procedure omgevingsvergunning (voormalig projectbesluit) dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceelsniveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een procedure omgevingsvergunning is toegepast.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Daarnaast dient te worden onderzocht in hoeverre de voorgenomen afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanleiding kan geven tot aanspraken op planschade.

In casu is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het niet nodig is eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. Bovendien heeft voorliggende procedure betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Hiertoe wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten.

Hierin wordt tevens een planschadeovereenkomst opgenomen, waarmee wordt geregeld dat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Procedure

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na publicatie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft een ieder vervolgens zes weken de mogelijkheid om te reageren op het voorgenomen besluit. Het gemeentebestuur neemt mogelijke bezwaren mee in haar afweging over de definitieve verlening van de vergunning.

BIJLAGE(N) bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Landschappelijke inpassingsschets
Bijlage 3	Digitale watertoets
Bijlage 4	Archeologisch bureau- en verkennend inventariserend veldonderzoek
Bijlage 5	Quicksan flora & fauna
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï