



Gemeente Buren
Ruimtelijke onderbouwing
Rijnbandijk Rijswijk

Gemeente Buren

Ruimtelijke onderbouwing

Rijnbandijk

GEGEVENS VAN AANVRAGERS

Dhr. mr drs. G.W. van Bokhorst LL.M. en
Mw. Y.A. van der Sande
mede namens
Dhr. R.H. van der Sande

p/a
Parklaan 74
2011 KX Haarlem



PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K17191**

Status

Definitief

Datum

24 april 2018

20 juni 2018

28 september 2018

Versie

1

2

3

Projectleider: ir. R. den Heijer

Auteurs: G. Jansen MSc, S.A. Blommestein MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	10
2	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Analyse omgeving (historie).....	12
2.3	Analyse omgeving (huidige situatie)	16
2.3.1	Positionering percelen.....	16
2.3.2	Beplanting	16
2.3.3	Doorzichten	16
2.3.4	Bebouwing.....	17
2.4	Gewenste situatie.....	19
2.5	Inrichtingsschets	20
2.6	Architectonische vormgeving	21
3	Beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	22
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017)	24
3.3	Gemeentelijk beleid.....	25
3.3.1	Toekomstvisie Buren 2030.....	25
3.3.2	Structuurvisie Buren 2009-2019	26
4	Uitvoeringsaspecten	28
4.1	Flora en fauna	28
4.1.1	Wettelijk kader.....	28
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	28
4.1.3	Resultaten quickscan flora en fauna en voortoetst Natura 2000	29
4.1.4	Conclusie.....	30
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.2.1	Cultuurhistorie	30
4.2.2	Archeologie	30
4.3	Verkeer en parkeren	31
4.3.1	Verkeer.....	31
4.3.2	Parkeren.....	32
4.4	Luchtkwaliteit.....	32
4.5	Bodemkwaliteit	32
4.5.1	Onderzoek/beoordeling.....	32

4.5.2	Conclusie.....	32
4.6	Geluidhinder.....	33
4.6.1	Onderzoek/beoordeling.....	33
4.6.2	Conclusie.....	33
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	33
4.7.1	Wettelijk kader.....	33
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.7.3	Conclusie.....	34
4.8	Externe veiligheid.....	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	36
4.8.3	Conclusie.....	37
4.9	Kabels en leidingen.....	37
4.10	Water.....	37
4.10.1	Inleiding.....	37
4.10.2	Wettelijk kader.....	38
4.10.3	Beoordeling d.m.v. watertoets.....	39
4.10.4	Conclusie.....	40
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6	Eindconclusie	42

Bijlage 1: Inrichtingsschets door Van der Padt & Partners Architecten – 20 september 2018

Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna en Voortoets Natura2000 door EcoResult – 28 september 2018

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek door Vink – 15 juni 2018

1 Inleiding

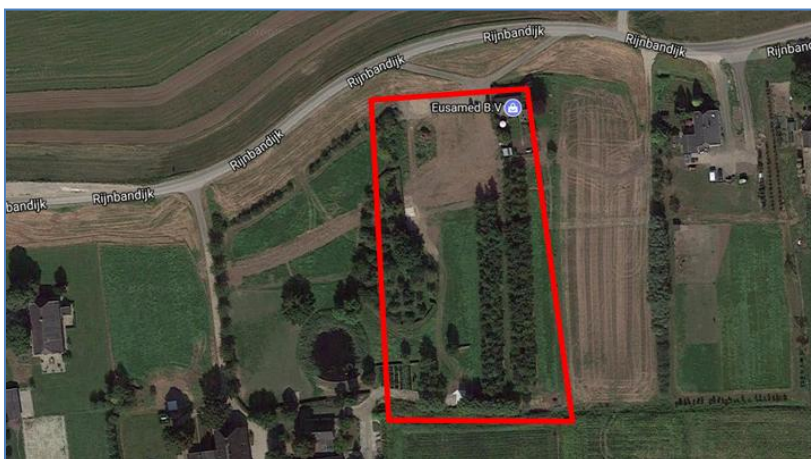
1.1 Aanleiding

Tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 liggen percelen die kadastraal bekend zijn als de gemeente Maurik, sectie I, nummers 1843, 1844, 1845 en 1895 (de “Oorspronkelijke Locatie”). Op de percelen 1843, 1844 en 1895 rusten bouwrechten van aanvragers en op perceel 1845 bouwrechten van de heer R.H. van der Sande, die aanvragers heeft gemachtigd om deze aanvraag mede namens hem te doen. Deze omvatten het recht twee woningen en bijgebouwen op de Oorspronkelijke Locatie te bouwen. De wens bestaat om deze bouwrechten, vanaf de dijk gezien, verder naar achteren te doen gelden voor één woning en bijgebouw(en) voor hetzelfde aantal vierkante en kubieke meters als de twee woningen en bijgebouwen waarvoor de bouwrechten gelden (samen de “Woning”), zodat aanvragers de Woning verder van de dijk af kunnen bouwen. Dit heeft (i) voordelen voor de bewoners aan Rijnbandijk 213 en (ii) voordelen voor aanvragers, die zo onder meer minder geluids- en lichtoverlast van het wegverkeer zullen hebben en (iii) brengt een betere ruimtelijke indeling in het algemeen belang met zich mee. De eigenaar van het perceel waarop de gewenste locatie is gelegen en dat kadastraal bekend is als de gemeente Maurik, sectie I, nummer 1849 (de “Gewenste Locatie”) en de daarop gebouwde woning aan de Rijnbandijk 217A, de heer R.H. van der Sande, is reeds akkoord met deze verplaatsing van bouwrechten.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, kan de Woning op dit moment niet op de Gewenste Locatie worden gerealiseerd. Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, opdat aanvragers de Woning op de Gewenste Locatie mogen bouwen. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een planologisch-juridisch kader.

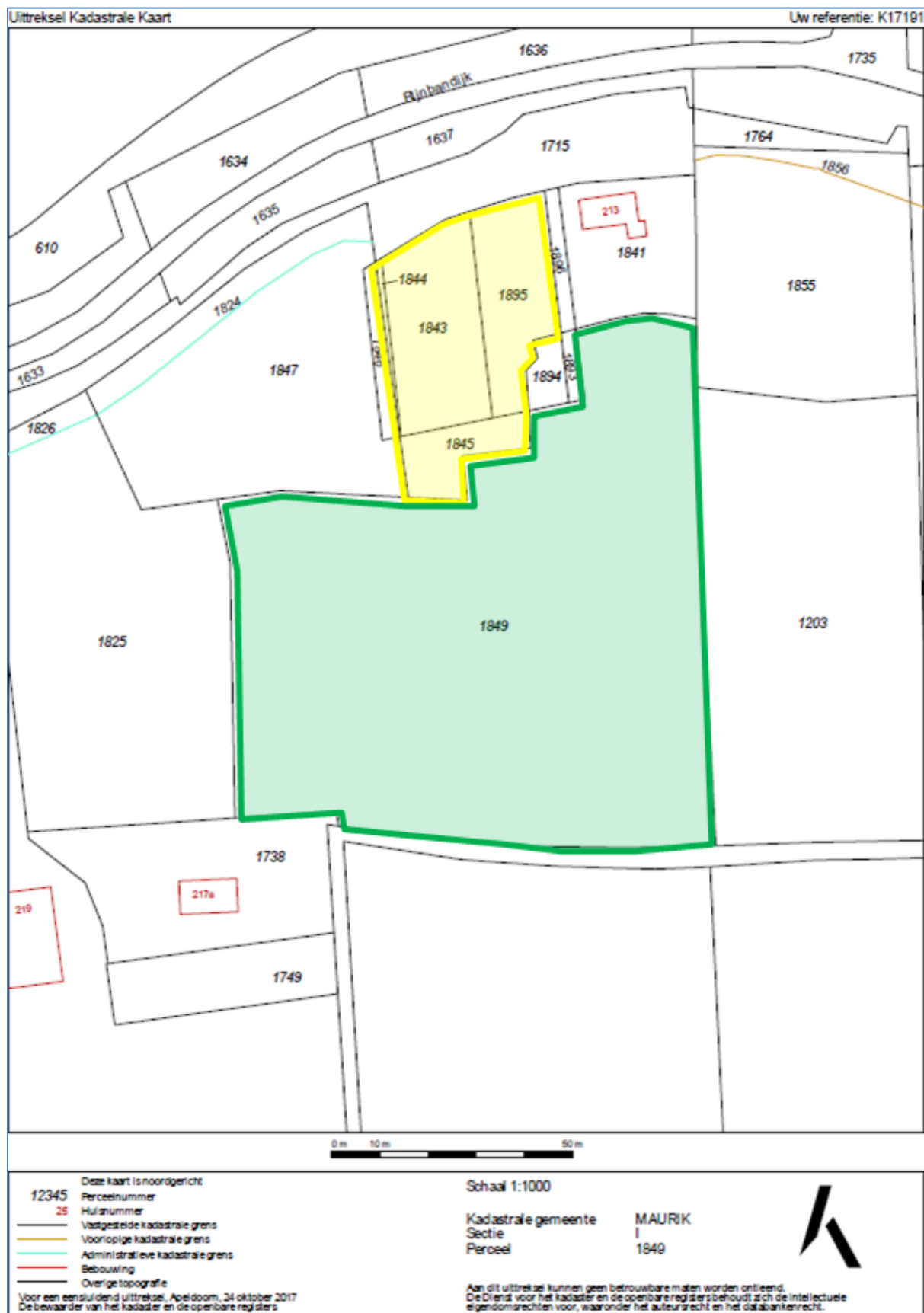
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Oorspronkelijke Locatie en de Gewenste Locatie (samen het “Plangebied”) zijn gelegen aan de Rijnbandijk in het buitengebied van Rijswijk. Ten oosten van de Oorspronkelijke Locatie is een vrijstaande burgerwoning gelegen (Rijnbandijk 213). Ten westen en op ruimte afstand van de Gewenste Locatie zijn woningen ver van de dijk gelegen. Aanvragers wonen graag net als de burens aan de westkant, verder van de dijk. Het Plangebied is op de volgende foto aangeduid.



Ligging Plangebied rood omlijnd (bron: maps.google)





De percelen met bouwrechten (1843, 1844, 1845 en 1895) op de Oorspronkelijke Locatie (geel gearceerd) en het perceel (1849) op de Gewenste Locatie (groen gearceerd) op kadastrale kaart (bron: kadaster)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Aanvragers zijn voornemens de Woning te realiseren binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Ook geldt hier het bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'.

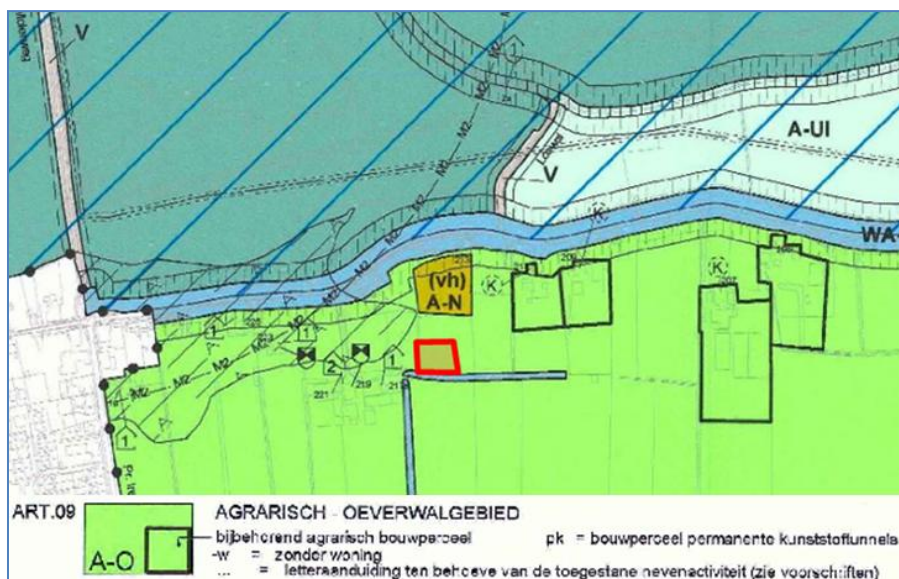
Bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'

Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling kent het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' de bestemming Agrarisch – Oeverwalgebied. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
- e. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik.

Voorts blijkt uit bijlage 4 van het bestemmingsplan, de archeologische beleidsadvieskaart, dat er deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor het gebied. De voorwaarde voor behoud van gebieden met een hoge verwachting is: Plangebieden in de historische kern groter dan 100 m² en in overig gebied groter dan 1000 m² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld. De voorwaarde voor behoud van gebieden met een middelhoge verwachting is: Plangebieden groter dan 2000 m² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld.

Onderhavig initiatief is op dit moment niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', aangezien de bestemming Agrarisch – Oeverwalgebied geen burgerwoning toestaat. Het initiatief voldoet wel aan de voorwaarden gesteld vanuit de archeologische verwachtingswaarde.



De Gewenste Locatie voor de Woning globaal in rood weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'



Bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'

Het grootste gedeelte van het Plangebied ligt ook in het bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'. Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening'

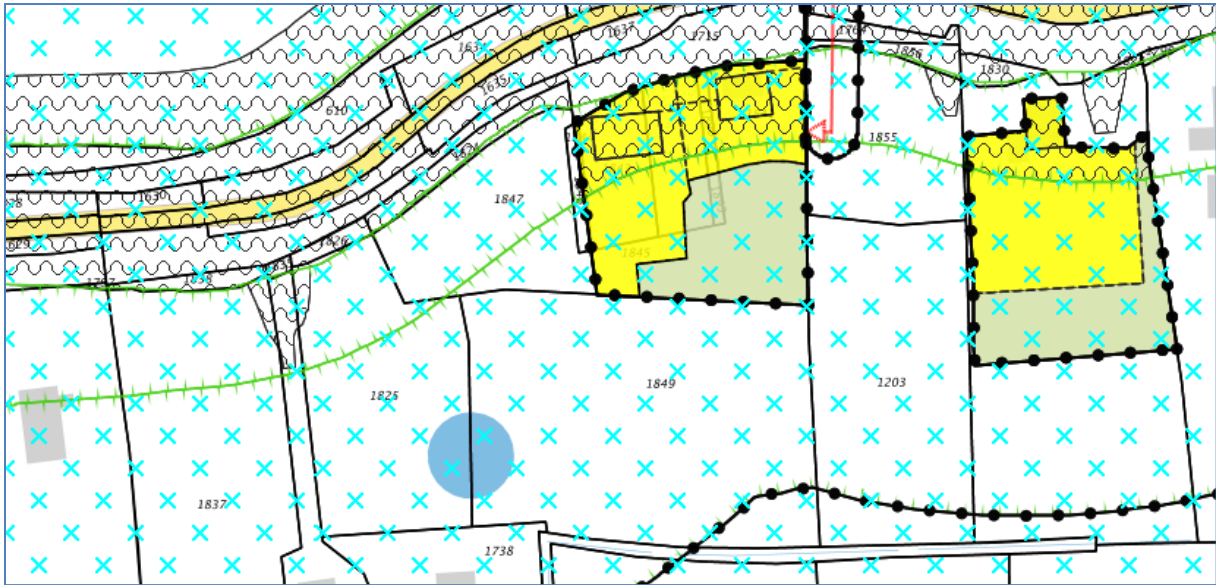
Ter compensatie van het bouwen van de Woning op de Gewenste Locatie, achter in het Plangebied, zullen de bouwrechten op de Oorspronkelijke Locatie, voor in het Plangebied, komen te vervallen. De Oorspronkelijke Locatie valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening', welk plan de mogelijkheid biedt de Woning te realiseren.

Het gehele gele gedeelte kent de enkelbestemming 'wonen' met op het bouwvlak de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen-1'. Voorts heeft een groot gedeelte van het gele vlak de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en beschikt het gehele perceel over de specifieke bouwaanduiding '3'. Ter plaatse van deze specifieke aanduiding '3' mag het totale oppervlak van het bijgebouw niet meer bedragen dan 80 m². Op de gronden met de bestemming 'wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) één vrijstaande woning per bouwvlak;
- b) ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mogen tevens twee aaneengebouwde woningen gebouwd worden;
- c) ter plaatse van de aanduiding "speciale bouwaanduiding - twee-aaneen-1" moeten de woningen twee-aaneen gebouwd worden;
- d) ter plaatse van de aanduiding "sba-1" mag de woning op een verhoging (terp) worden gebouwd waarbij de bovenkant van de begane grondvloer van de woning tot maximaal 0,33 meter boven de kruin van de weg mag liggen, gemeten voor de huidige c.q. voormalige woning en overeenkomstig het niveau van de huidige c.q. voormalige woning;
- e) bijgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- f) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' is het op dit moment niet mogelijk om bouwrechten te 'verplaatsen', waardoor de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met dit bestemmingsplan.





De percelen met bouwrechten geel weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding, de ligging van het Plangebied in de omgeving en de huidige regelingen in de desbetreffende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 wordt nader in gegaan op de bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een uiteenzetting van en toetsing aan het vigerende beleidskader van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Buren. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 bevat de conclusie.



2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De Oorspronkelijke Locatie bevindt zich tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 en omvat percelen met een bestemming tot het bouwen van twee woningen en bijgebouwen. Deze locatie is gelegen ten zuiden van de Rijnbandijk in het buitengebied van Rijswijk.

Het perceel ten oosten van de Oorspronkelijke Locatie met de daarop gelegen woning (Rijnbandijk 213) is in november 2017 verkocht. Het is voor de nieuwe eigenaren en bewoners gunstig, indien de Oorspronkelijke Locatie niet wordt bebouwd.

Aanvragers zijn op 14 december 2016 eigenaar geworden van de desbetreffende percelen. De dijkverzwaring ter hoogte van deze percelen is nadien afgerond. De verhoging en verbreding van de dijk en de aanleg van twee geasfalteerde op- en afritten en een geasfalteerd parkeervlak (samen de "Dijk") hebben de dijkomgeving veranderd. De Dijk is dichterbij de Oorspronkelijke Locatie gekomen. Het verkeer dat op de Dijk rijdt veroorzaakt na de dijkverzwaring meer licht- en geluidhinder.

Op de Oorspronkelijke Locatie rust een recht van overpad, voor onder meer zware landbouwmachines. Indien zou worden gebouwd op de Oorspronkelijke Locatie, zou met deze zware machines vlak langs de bebouwing op de Oorspronkelijke Locatie moeten worden gereden.

Het bouwen van de Woning op de Gewenste Locatie in plaats van de Oorspronkelijke Locatie is gunstig voor de ruimtelijke ordening van het Plangebied.

Het bovenstaande mede in aanmerking nemend, achten aanvragers het van belang om, zo ver mogelijk van de Dijk, niet op de Oorspronkelijke Locatie maar op de Gewenste Locatie te bouwen. Onderzocht is daarom d.m.v. een ruimtelijke analyse wat de mogelijkheden hiervoor zijn.



De huidige situatie met op de voorgrond het huis op Rijnbandijk 213 en rechts achterin de hoek de woningen op Rijnbandijk 217 en Rijnbandijk 219 (bron: funda.nl)



2.2 Analyse omgeving (historie)



In 1850 had de Rijn nog een heel kronkeling verloop, globaal gevolgd door de oude Rijnbandijk. Aan de dijk stonden verschillende boerderijen en diverse boomgaarden. Een omgrachte boerderij als de Oltenstein stond op iets meer afstand van de dijk. Direct ten zuiden van de boomgaarden achter de dijk was het landschap in gebruik als akkerland (uitgezonderd de linten op de oeverwal waaraan ook boomgaarden lagen). Nog zuidelijker was het landschap natter en daarmee meer geschikt voor veeteelt en grasland. Het gehucht Rijswijk bestond uit slechts enkele (dijk)woningen. Maurik was al gegroeid tot een dorp met dichtbebouwde linten.



Rond 1880 waren de verandering relatief beperkt t.o.v. 30 jaar eerder. Rijswijk was licht gegroeid en het gebruik van de landbouwgrond veranderde door de afname van boomgaarden. Deze lagen in deze tijd vooral bij Rijswijk en Maurik en langs de tegenwoordige Parkstraat. In de uiterwaarden stonden nu diverse steenfabrieken, waarvan er nu nog enkele resteren. Bij de dijk stond de meeste (meer kleinschalige) bebouwing dichtbij/op het talud. De boerderijen en andere wat grotere bebouwing werd echter gerealiseerd op meer afstand van de dijk. Hierdoor ontstond er een gevarieerd dijklint.





Tussen 1880 en 1930 waren de binnendijkse veranderingen zeer beperkt. In de uiterwaarden zijn daarentegen nieuwe steenfabrieken gerealiseerd en reeds bestaande fors vergroot, waarvoor ook de infrastructuur werd aangepast. De boomgaarden aan de dijk waren weer aangeplant en geïntensiveerd. Duidelijk in het zicht staan de diverse boerderijen en andere bebouwing op grotere afstand van de dijk, zoals Het Kamertje, De Dijkhof en Oltenstein. Ten westen van boerderij Het Kamertje staat de bebouwing haast trapsgewijs steeds iets verder van de dijk af, waardoor de boerderij geen uniek cluster meer is in het buitengebied, maar eerder onderdeel uitmaakt van het gevarieerde dijklint.



Kaartbeeld 1960: Een grote verandering in de omgeving was de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952 en het deels verleggen van de Rijn. Hierdoor verlandde de kromming tussen de steenfabriek en de Rijnbandijk. Op de oeverwal bij de dijk waren de veranderingen meer beperkt tot individuele bebouwing en boomgaarden. In de open kom, ruim ten zuiden van het plangebied, was ondertussen een provinciale weg aangelegd om de kleinschalige polder- en dijkwegen te ontlasten.





Rond 1990 was het landschap stevig veranderd. De boomgaarden zijn grotendeels verdwenen en door schaalvergroting van bebouwing en samenvoeging van percelen is het kleinschalige landschap van de oeverwal minder herkenbaar geworden.



2017- Rijswijk kende ook een groeispurt. Die viel echter in het niet bij de planmatige uitbreidingen van Maurik. In de huidige situatie is het landschap nog steeds moeilijk leesbaar door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen het oeverwallenlandschap (direct achter de dijk) en het open landschap ten zuiden daarvan.

Enkel tussen het Plangebied en Rijswijk en nabij Maurik (roodomcirkeld) komen nog kleinschalige boomgaarden voor op de oeverwal. Daarnaast heeft de recente dijkversterking een stevige impact gehad.



Huidige situatie (ingezoomd)

Op onderstaande luchtfoto is goed het verschil te zien tussen het oeverwallengebied op de rivierduin nabij Rijswijk (I), waar het landschap nog kleinschalig(er) is met veel opgaande beplanting, en het gebied meer naar het oosten (II) waar het landschap open is en weinig opgaand groen kent rond de bebouwde percelen. Juist dit kleinschalige landschap met de opgaande beplanting geeft ruimte om bebouwing goed in te passen.



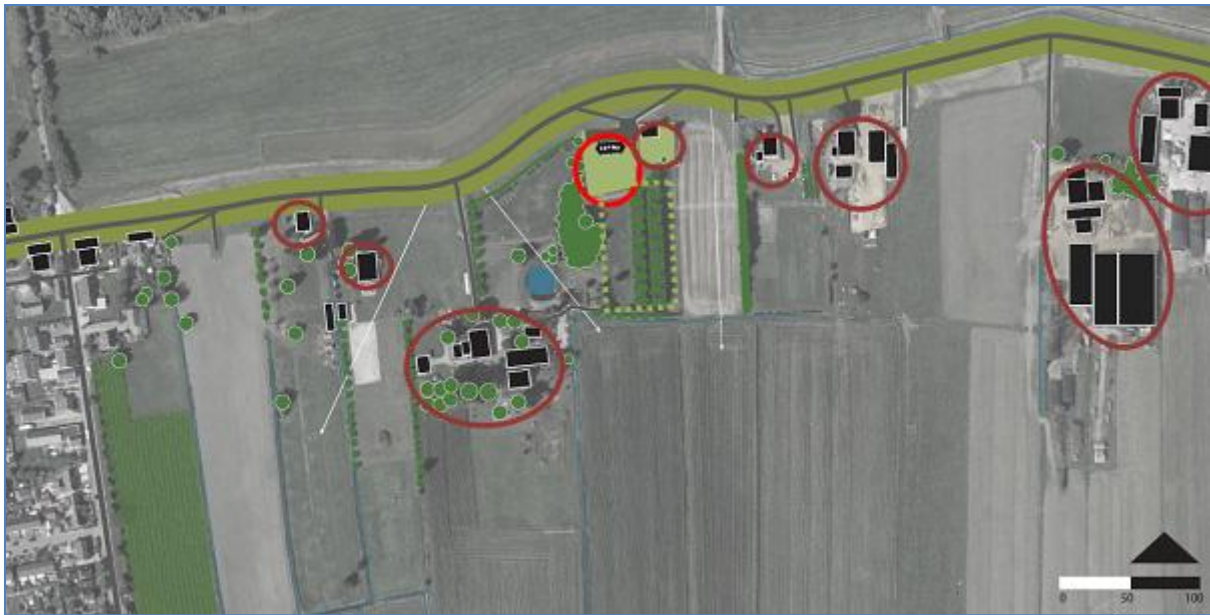
2.3 Analyse omgeving (huidige situatie)

2.3.1 Positionering percelen

Langs de dijk bevinden zich zowel woon- als agrarische percelen. De percelen zijn wisselend van grootte en liggen ook op wisselende afstanden van de weg. Opvallend is dat altijd het landschap tussen de percelen doorloopt en/of de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw verspringt t.o.v. de burenen.

Conclusie

In de huidige situatie (zie ook het vigerende bestemmingsplan) is de Woning gepland direct naast Rijnbandijk 213. Deze geplande bebouwing wijkt daarmee af van de bebouwing in de omgeving.



2.3.2 Beplanting

Het oeverwallenlandschap is van oudsher een kleinschalig landschap met hoogstamboomgaarden met opgaande beplanting op kavelgrenzen en langs perceelranden. In onderstaande uitsnede tussen de kern Rijswijk en de boerderij Rijnbandijk 207 is het oorspronkelijk landschap nog goed te herkennen. Verder hebben diverse percelen op afstand van de dijk een laanbeplanting langs het toegangspad. De kweekbomen achter perceel Rijnbandijk 213 benadrukken de richting van het landschap. Wilgen volgen de achterliggende watergang

Conclusie

De kweekbomen of daarvoor in de plaats komende bomen kunnen een toevoeging zijn voor de inpassing van de Woning op een locatie verder van de dijk af.

2.3.3 Doorzichten

Doorzichten in de richting van het landschap, maar ook diagonaal tussen de percelen door zijn belangrijk voor de landschapsbeleving vanaf de Rijnbandijk. De koppeling tussen het nieuwe woonperceel en perceel Rijnbandijk 213 draagt hier niet aan bij. Dit wordt nog versterkt door het nieuwe forse bouwblok op korte afstand van woning aan de Rijnbandijk 213, dat door zijn evenwijdige ligging én korte afstand tot de dijk het doorzicht blokkeert.



Conclusie

De huidige positionering van het nieuwe woonperceel en het brede bouwvlak zorgen ervoor dat de doorzichten over het landschap worden geblokkeerd. Door het nieuwe perceel te laten verspringen t.o.v. het perceel van Rijnbandijk 213, kunnen er wel doorzichten worden gerealiseerd.

2.3.4 Bebouwing

Het merendeel van de hoofdgebouwen aan de Rijnbandijk betreft boerderijen, met daartussen diverse woningen. In het algemeen zijn er twee type boerderijen: T-boerderijen en langhuisboerderijen (met wolfseinden). Woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met één laag en een stevige zadeldak. De nok staat meestal in de richting van het landschap, maar ook woningen die meer evenwijdig staan aan de dijk komen voor.

Conclusie

Nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige massaopbouw van één laag met zadeldak.



T-boerderij direct aan de dijk (nr. 231)



Arbeiderswoning tegen Rijswijk (nr. 229)



Eengezinswoning met zadeldak (nr. 225)



Historische boerderij (nr. 223)





Boerderij 't Kamertje' (nr. 219-221)



Tweelaagse woning met zadeldak (nr. 213)



Boerderij haaks op de dijk met wolfseinden (nr. 211)



T-boerderij op afstand van de dijk (nr. 207)



2.4 Gewenste situatie

Het aanpassen van de bouwmogelijkheden die momenteel in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' geboden worden, biedt kans om zowel de landschappelijke kwaliteiten als de woonkwaliteiten te vergroten. Met het realiseren van het beoogde plan worden de volgende ruimtelijke kenmerken versterkt:

Landschappelijk/stedenbouwkundig

- Er ontstaan doorzichten over het landschap en tussen het nieuwe perceel en perceel Rijnbandijk 213. Een nieuwe woning op de oorspronkelijke locatie blokkeert namelijk het doorzicht;
- Er wordt beter aangesloten bij de bebouwingsstructuur uit de omgeving, die wordt gekenmerkt door percelen met een vrije ligging én stevig verspringende rooilijnen t.o.v. het hoofdgebouw van de burens;
- Door het verplaatsen van het Woningperceel, ontstaat aan weerszijden van boerderij 't Kamertje' een geleidelijke overgang van bebouwing direct aan de dijk (nrs. 213 en 225) via de bebouwing (nr. 223 en nieuwe perceel) naar de diep gelegen boerderij 't Kamertje';
- Door de terug gelegen positie van het nieuwe Woningperceel, kan deze stevig worden ingepast in het landschap;
- Door zijn positie is de Woning ondergeschikt aan het nieuw te realiseren landschap;
- Door de nieuwe bebouwing binnen het bestaande perceel, in het verlengde van Rijnbandijk nr. 213, te plaatsen, wordt het langgerekte beeld van het slagenpatroon het beste ondersteund en zijn de doorzichten het meest optimaal;
- Door de oude en de nieuwe woning in elkaars verlengde te leggen, wordt de kavel zodoende als geheel gezien, hier zal de uitstraling en positionering van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing ervan op aan sluiten;
- De woning zal in deze context een uitstraling krijgen verwijzend naar de agrarische bebouwing op het achtererf, waarmee het past binnen de omliggende agrarische bouwclusters.

Bewoners/woonkwaliteit

- Recht van overpad voor landbouwvoertuigen is beter te realiseren, zonder aantasting van woonkwaliteit;
- Door relatief korte afstand is (op termijn) mantelzorg mogelijk voor familie in de naastgelegen woning (bereikbaar via het bestaande landbouwpad).

Voor de bouw van de Woning worden de regels uit het vigerende bestemmingsplan aangehouden. Het hoofdgebouw (het woonhuis) zal maximaal een inhoud van 750 m³ hebben. Het bijgebouw zal maximaal een oppervlakte van 80 m² hebben.



2.5 Inrichtingsschets



Door de Woning te bouwen op een positie schuin achter het perceel aan Rijnbandijk 213 wordt het doorzicht over het landschap, dat zowel in de oude situatie (de varkensschuren) als in het huidige bestemmingsplan ontbreekt, teruggebracht. De woonfunctie is met opzet niet doorgetrokken tot de watergang aan de zuidzijde. Doordat daarmee akkers en weiden goed ontsloten blijven, blijft het agrarische landschap optimaal te gebruiken. Daarnaast blijft er hierdoor ruime afstand tot boerderij 't Kamertje', voor doorzichten over het landschap.

In dit model wordt het landschap versterkt door (een deel) van de huidige kweekbomen of daarvoor in de plaats komende bomen te gebruiken voor de inpassing van de Woning. Door het verwijderen van één rij bomen en het verplanten van enkele bomen als begeleiding van de inrit langs het perceel aan de Rijnbandijk 213, ontstaat een fraaie klassieke zichtlijn naar de nieuwe Woning. Daarnaast worden zowel de randen van het woonperceel als van het agrarische perceel landschappelijk ingeplant. In plaats van de inrichting met de kweekbomen, kan een hoogstamboomgaard op deze locatie natuurlijk ook zorgen voor een goede gebiedseigen inpassing.

In de door de architect van de aanvragers gemaakte voorlopige inrichtingsschets, zie bijlage 1, zijn de beoogde locatie en oppervlakte- en inhoudsmaten van het hoofd- en bijgebouw weergegeven.



2.6 Architectonische vormgeving

De Woning zal een uitstraling krijgen verwijzend naar de agrarische bebouwing op het achtererf. Dit betekent:

- een positionering evenwijdig aan de perceelrichting;
- een heldere bouwvorm bestaande uit 1 bouwlaag met fors zadeldak (dus zonder ondergeschikte uit- of aanbouwen);
- het gebruik van traditionele, natuurlijke materialen.

De landschappelijke inpassing bestaat in hoofdzaak uit beplanting die de perceelgrenzen volgt. Binnen het perceel kan een meer ondergeschikte en informele uitstraling ontstaan (referentie naar het boerenerf). Een duidelijke zichtlijn op de Woning is van belang.

Kenmerken van de Woning:

- Eenvoudige hoofdmassa van één laag met stevige kap (zadeldak);
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Volume staat haaks op – of evenwijdig aan – de perceelrichting;
- Ingetogen architectuur, die aansluit bij de omgeving

Referentie voor de stijl van de door aanvragers gewenste woning:



Bron: www.padtenpartners.nl



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, die in 2017 is herzien. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan deze Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het rijksbelang. In paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voor de bouw van de Woning aan de Rijnbandijk, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de



stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Onderhavig initiatief bevat slechts één woning, waardoor de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017)

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Krachtige steden en vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving.

Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van

- ruimtelijke kwaliteit;
- natuur en landschap in Gelderland;
- gezonde en veilige leefomgeving;
- water en ondergrond.



De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

De locatie

De locatie waar aanvragers de Woning willen realiseren is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het 4.2.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

Voorts is de locatie gelegen in de Nationale Landschappen. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De provincie ondersteunt gemeenten financieel bij het realiseren van landschapsdoelen. De provincie heeft met het toepassen van Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik een zorgvuldige afweging van ontwikkelingen in het buitengebied voor ogen. Paragraaf 3.1.3 gaat nader in op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het gebied is ook onderdeel van de Romeinse Limes. De provincie en haar partners streven er samen naar Historische verdedigingslinie de Limes te beschermen met adequate ruimtelijke regelingen. Het is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat gedeeld wordt met buurprovincies. Ontwikkelingen hier zijn alleen mogelijk als zij de kernkwaliteiten niet aantasten.

Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische kernkwaliteiten worden niet aangetast door de gewenste ontwikkeling. Onderhavig initiatief is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Buren 2030

De toekomstvisie van de gemeente Buren is op 13 augustus 2010 vastgesteld. De toekomstvisie schepst een wensbeeld voor 2030. Alle beschikbare gegevens en aangegeven richtingen zijn vertaald naar vier scenario's: behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario.⁹

Het woonscenario

In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidig voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

Veertien van de vijftien kernen zijn ontstaan op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ook de plekken waar plannen voor woningbouw gerealiseerd moeten worden. Twee randvoorwaarden zijn daarbij essentieel; de karakteristieke structuur van de kernen mag niet verloren gaan en de kernen mogen niet aan elkaar groeien.



Conclusie

De Gewenste Locatie is gelegen in oeverwalgebied. Hier moeten ook plannen voor woningbouw gerealiseerd worden, zoals genoemd in de toekomstvisie. Onderhavig initiatief is niet in strijd met de toekomstvisie van de gemeente Buren.

3.3.2 Structuurvisie Buren 2009-2019

De structuurvisie van Buren is vastgesteld op 27 oktober 2009. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

Wonen

Het gemeentelijk woonbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van 'vitale kernen'. Dit zijn kernen die minimaal voorzien in de eigen behoefte, gedifferentieerd zijn en een duurzame bestaansbasis hebben. Het doel is om een goede woonkwaliteit te bieden in de kernen. In de gemeente Buren is de afgelopen jaren weinig woningbouw gepleegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

De dorpen Maurik, Eck en Wiel en Rijswijk zijn echte plattelandsdorpen waar het rustig wonen is. In Rijswijk is een beperkte dorpsuitbreiding mogelijk in westelijke richting. Naar het zuiden vormt de Heuvel langs het Amsterdam-Rijnkanaal de absolute grens. Naar het oosten is het niet wenselijk verder uit te breiden, omdat hier reeds een duurzame dorpsrand is vormgegeven.

De navolgende visiekaart geeft in rood aan waar woningbouw gewenst is. Tot 2015 heeft de gemeente een duidelijk beeld van de te ontwikkelen locaties. Na 2015 is dit onzekerder.



De visiekaart van de gemeente Buren met het plangebied rood omlijnd



Conclusie

Op de Oorspronkelijke Locatie is het bouwen van twee woningen en bijgebouwen al toegestaan. Met het onderhavige initiatief wordt beoogd de bouwrechten slechts enkele tientallen meters te verplaatsen; van de Oorspronkelijke Locatie vlak achter de Dijk naar de Gewenste Locatie. In plaats van twee woningen met bijgebouwen wordt één woning met bijgebouwen geprojecteerd en er wordt niet méér gebouwd dan in het kader van de huidige bouwbestemming al is toegestaan op de Oorspronkelijke Locatie, waardoor het initiatief niet in strijd is met de structuurvisie van de gemeente Buren.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een woning met bijgebouw aan de Rijnbandijk in Rijswijk. Het Plangebied beslaat geen NNN gebied. Wel ligt het perceel op zeer korte afstand van



Natura 2000 gebied, waardoor een voortoets daarnaar is uitgevoerd (bijlage 2). Daarnaast is een quickscan naar de al dan niet aanwezige flora en fauna uitgevoerd om de mogelijke effecten in beeld te brengen (bijlage 2).



Vooraanzicht van de percelen, waar aan de achterzijde het woonhuis en het bijgebouw zullen worden gerealiseerd

4.1.3 Resultaten quickscan flora en fauna en voortoets Natura 2000

Beschermde gebieden

Uit de quickscan en voortoets is gebleken dat uitgesloten kan worden dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000 gebieden, de Groene Ontwikkelingszone, belangrijke weidevogelgebieden en Natuurnetwerk Nederland zullen aantasten. Wel kan de ontwikkeling leiden tot verontreiniging als er onzorgvuldig wordt omgegaan met bijvoorbeeld bouwafval. Daarom dient voorkomen te worden dat er verontreinigingen optreden in het gebied.

Beschermde soorten

Nestplaatsen voor vogels met jaarrond beschermde nesten zijn afwezig. De planlocatie kan wel potentieel geschikt zijn als voortplantingsplaats voor algemene vogelsoorten die niet jaarrond beschermd zijn. Door onder andere buiten het broedseizoen te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn afwezig evenals essentieel foerageergebied. Het plangebied is wel potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Gelderland. Een ontheffing en aanvullend onderzoek is dan ook niet benodigd.

Ten allen tijde geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoals de gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij zijn aangetroffen tijdens de werkzaamheden.



4.1.4 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Voorts worden de flora en fauna niet geschaad. Het verplaatsen van de kweekbomen zal buiten het broedseizoen gebeuren.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De beoogde locatie voor de woning heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorie. De beoogde werkzaamheden mogen in het kader van cultuurhistorie dan ook zonder verder onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Met deze ontwikkeling worden cultuurhistorische waarden niet aangetast.

4.2.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

De Gewenste Locatie is gelegen in een gebied met deels een hoge en deels een middelhoge verwachtingswaarde. Bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 1000 m² (bij een hoge verwachting) en groter dan 2000 m² (bij een middelhoge verwachting) mogen niet dieper zijn dan 30 cm – maaiveld. De oppervlakte en inhoud van de Woning zullen niet meer bedragen dan de maximale oppervlakte en inhoud die het bestemmingsplan voor de Oorspronkelijke Locatie mogelijk maakt. Dit zal niet meer dan 1000 m² zijn, waardoor deze grens niet wordt overschreden en archeologisch onderzoek vanuit dit perspectief niet benodigd is.

Voorts dient de ontwikkeling niet binnen een straal van 50 m van AMK terrein te liggen, want anders mogen er zonder archeologisch onderzoek geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld gedaan worden. Het blauw omlijnde gebied is (niet wettelijk beschermd) AMK-terrein. Dit terrein bevindt zich op 50 m afstand van de gewenste nieuwe woning, waardoor vanuit dat perspectief ook geen archeologisch onderzoek benodigd is.





Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met Plangebied rood omlijnd

Conclusie

Vanuit archeologisch gezichtspunt worden geen beperkingen gesteld aan de onderhavige ontwikkeling. Nader onderzoek is niet nodig.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Voor de verwachte verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW.

De wens bestaat een vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren. De gemeente Buren is niet stedelijk en de locatie bevindt zich in het buitengebied. Met deze ontwikkeling komen de bouwrechten op de Oorspronkelijke Locatie te vervallen. Hier is een twee-onder-één-kapwoning met bijgebouwen toegestaan. De verwachte verkeersgeneratie hierbij is 7,4 en 8,2 per woning. In totaal zou de verwachte verkeersgeneratie dan 14,8 tot 16,4 vervoersbewegingen per etmaal zijn. Het onderhavige initiatief betreft echter de bouw van één woning met bijgebouwen. Op basis van de kengetallen van het CROW wordt een verkeersgeneratie verwacht tussen de 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Door de beoogde ontwikkeling zal de verkeersgeneratie dus afnemen ten opzichte van de huidige toegestane bestemmingen.

Conclusie

De verwachte verkeersgeneratie in het Plangebied zal afnemen ten opzichte van de huidige toegestane bestemmingen.



4.3.2 Parkeren

De CROW publicatie 317 geeft ook een globale indicatie voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Verwacht wordt dat er tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aanvragers gaan deze parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein.

Conclusie

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, waardoor het parkeren geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' kan worden beschouwd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van een dusdanige kleine omvang is, dat het initiatief 'niet in betekende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project waarop het onderhavige initiatief ziet kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet vereist.

4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging, zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Het initiatief betreft de realisatie van een woning op een stuk grond dat voorheen in gebruik was als weiland. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen, is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is meegestuurd als bijlage (bijlage 3).

4.5.1 Onderzoek/beoordeling

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van lichte verontreinigingen ter plekke van de gewenste woning. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn echter niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is afdoende bekend en vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.5.2 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. De aangetroffen verontreinigingen zijn licht en zijn niet verontrustend.



4.6 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Wanneer binnen deze geluidzones nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van een woning aan de Rijnbandijk te Rijswijk. De Wgh beschouwt een woning als 'geluidsgevoelig object'.

4.6.1 Onderzoek/beoordeling

Met voorliggend initiatief wordt een vrijstaande woning aan de Rijnbandijk mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt aan de Rijnbandijk, een 60 km/h weg die de kern Rijswijk verbindt met Maurik. Het zullen voornamelijk bestemmingsverkeer en toeristen zijn die deze weg nemen, omdat er grofweg een kilometer ten zuiden van de locatie, parallel aan de Rijnbandijk, de provinciale weg is gelegen die Rijswijk en Maurik eveneens met elkaar verbindt.

In het vigerend BP Buitengebied 2008 (vastgesteld in 2010) wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie op de Rijnbandijk maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal is. De 50 dB(A) bij wegen met maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal ligt op 7 meter uit de as van de weg. De gewenste locatie van de woning ligt op circa 120 meter afstand van de weg. Dus zelfs als de geluidszone inmiddels dubbel zo breed is geworden of de verkeersgeneratie vier keer zoveel is geworden, ligt de woning alsnog op ruim voldoende afstand van de Rijnbandijk. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.2 Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid heeft als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.



Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Het plangebied en haar omgeving dient te worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

De Woning wordt gezien als een 'gevoelige functie', waardoor het van belang is om mogelijke invloed van bedrijven in beeld te hebben. De Gewenste Locatie valt onder rustige woonwijk. De functies in de omgeving van deze locatie zijn wonen en agrarisch.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 150 meter afstand. Dit bedrijf is actief in het fokken en houden van melkvee. Dit valt onder ten hoogste milieucategorie 3.2, waardoor er een richtafstand van 100 meter geldt. De Gewenste Locatie is dus op ruim voldoende afstand gelegen van dit agrarische bedrijf.

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), moet de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf op voldoende afstand staan van de gevel van het geurgevoelige object. Buiten de bebouwde kom is de minimumafstand 25 meter. Ook hier wordt aan voldaan.

4.7.3 Conclusie

Vanuit de perspectieven milieuzonering en geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot



de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'kwetsbaar' en 'beperkt kwetsbaar' en 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het



Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

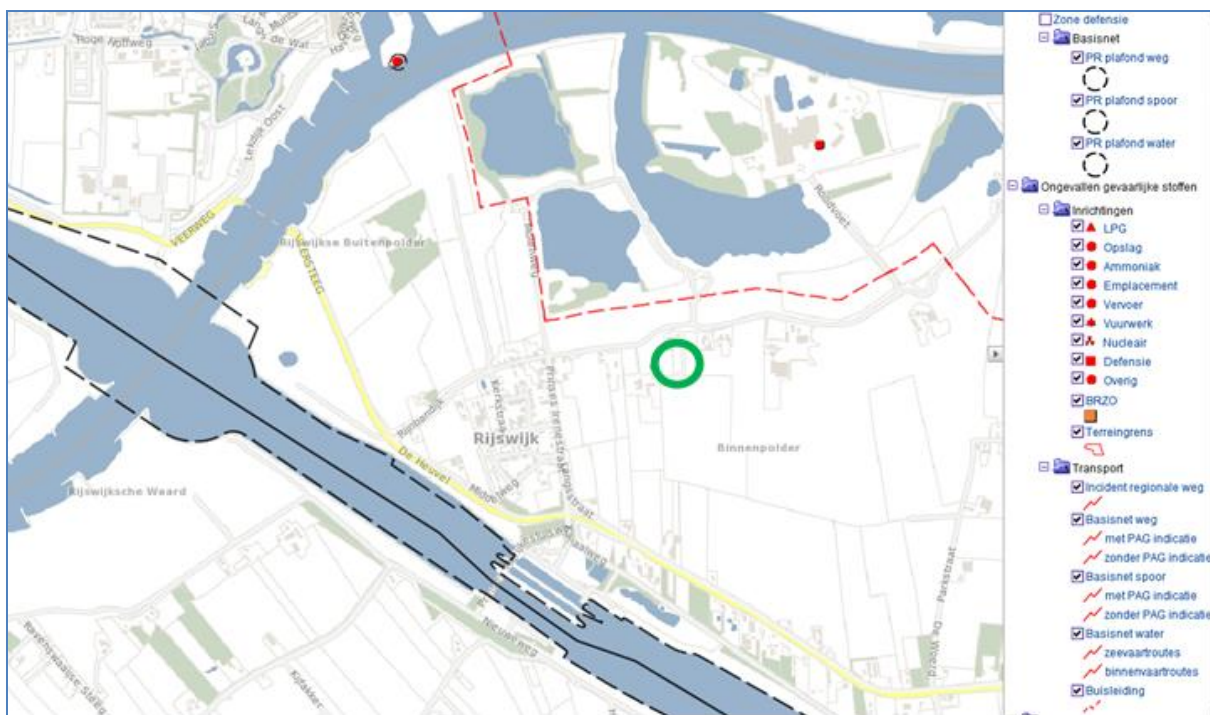
Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat het onderhavige initiatief getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het Plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende pagina).

De rode gestreepte lijn is een aardgasleiding. Deze gasleiding van de Gasunie ligt op ruim 200 meter ten noorden van het Plangebied aan de Rijnbandijk. Volgens de risicokaart heeft de buisleiding een risicoafstand voor het plaatsgebonden risico van 0 meter. Binnen 4 meter aan weerszijden van deze leidingen geldt een zakelijk recht, als gevolg waarvan binnen deze strook geen bouwwerken mogen worden opgericht en geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, voor zover deze in strijd zijn met het belang van de leidingbeheerder.





Uitsnede risicokaart met het Plangebied groen omlijnd (bron: risicokaart.nl)

4.8.3 Conclusie

Gezien de afstanden tot de risicovolle bedrijven, leidingen en transportroutes bestaat er vanuit het perspectief externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief aan de Rijnbandijk.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Voor de bouw van de Woning zal een KLIC-melding worden gedaan, om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het Plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.



Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Wettelijk kader

Rijk - Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Rijk - Nationaal Waterplan 2016-2021

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 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. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor 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.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de



digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor de bouw van de Woning relevant zijn.

4.10.3 Beoordeling d.m.v. watertoets

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Verzocht wordt de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil 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. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen. In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook 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 (in de Alblasserwaard en



Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het riolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

4.10.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling gaat niet gepaard met zaken die niet zijn toegestaan zonder vergunning in het kader van de veiligheid. Er is in het plangebied grondwateroverlast bekend. Er wordt niet dusdanig veel verhard oppervlak toegevoegd dat compensatie verplicht is. Er zal minimaal 4 meter van de watergang (aan de zuidzijde van het perceel) af gebouwd worden. Er zal een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden. Onderhavig initiatief is niet strijdig met de waterbelangen ter plaatse.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag voor het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van aanvragers. De ruimtelijke procedure voor de realisatie van de Woning geschiedt conform hetgeen bepaald is in de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). De verwezenlijking van het voornemen tot functiewijziging is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De bouw van de Woning op de Gewenste Locatie wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het indienen van deze aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de reguliere procedure gevolgd als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit tot verlenen van de (uitgebreide) omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staan bezwaar en (hoger) beroep open.



6 Eindconclusie

Het in deze aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing beschreven initiatief voor het realiseren van een woning op agrarisch gebied in Rijswijk voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Ook schaadt het de flora en fauna niet en ook archeologische en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Het voornemen leidt tot een afname van het verkeer - er worden immers niet twee woningen met bijgebouwen gebouwd, maar één woning met het toegestane aantal bijgebouwen - en de omliggende woningen en bedrijven worden ook in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en komt deze zelfs ten goede.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu