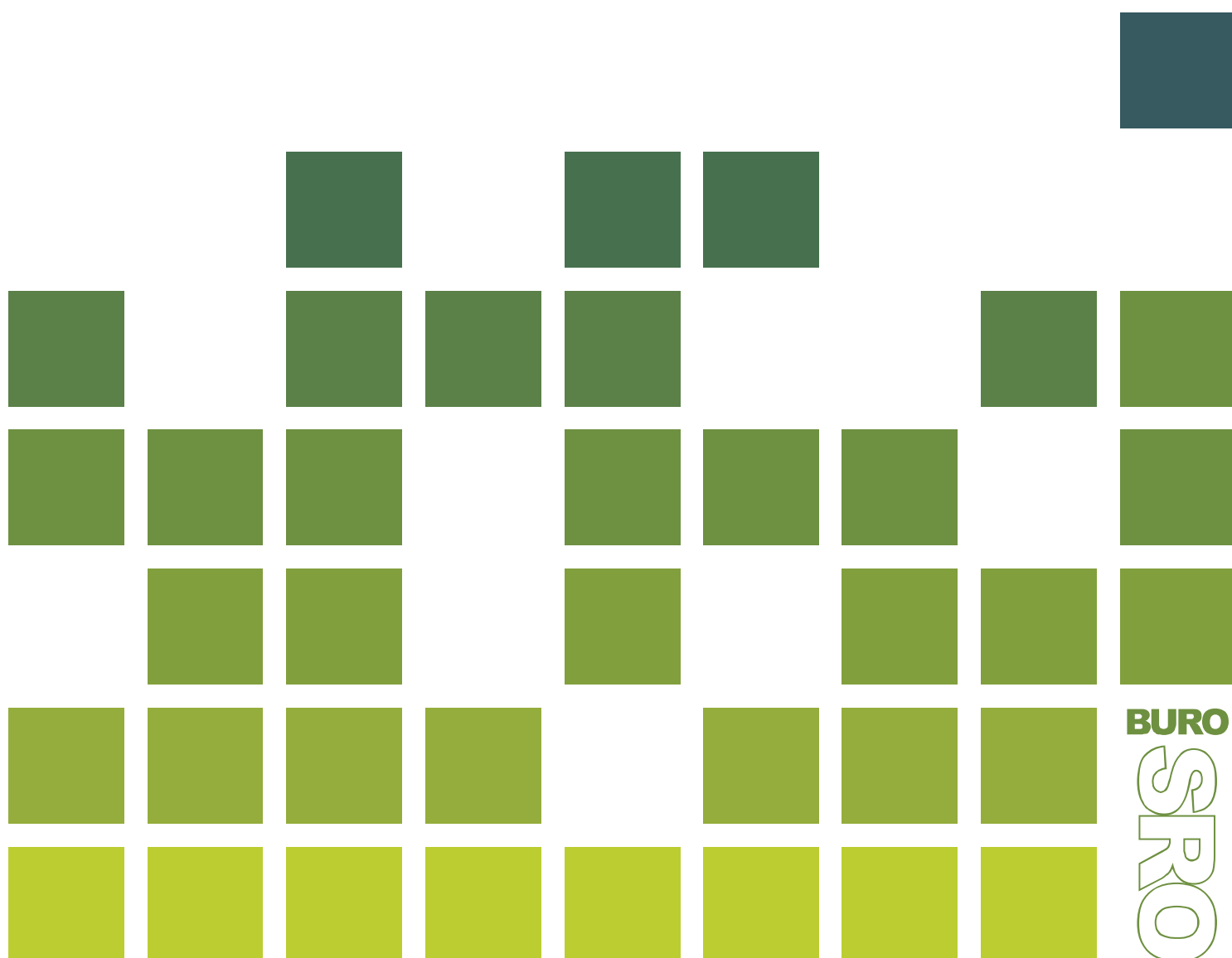


Ruimtelijke onderbouwing

De nieuwe Zandekkers fase 2 Ravenswaaij

Gemeente Buren



Gegevens over het plan:

Plannaam:	De nieuwe Zandekkers fase 2 Ravenswaaij
Identificatienummer:	NL.IMRO.0214.x-0001
Status:	Concept
Datum:	3 oktober 2018
Projectnummer Buro SRO:	15.60.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	W&I Vastgoed BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. A. van den Ham
Betrokken gemeente:	Buren
Behandelend ambtenaar:	-

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. E. Baeten
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Milieu	16
4.2	Water	21
4.3	Ecologie	23
4.4	Verkeer	24
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6	Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5	Procedure	27
5.1	Overleg	27
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	27
Bijlagen		29
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	31
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek	33
Bijlage 3	Onderzoek kwaliteit grond 1	35
Bijlage 4	Onderzoek kwaliteit grond 2	37
Bijlage 5	Verhardingsplan	39
Bijlage 6	Rioleringsplan	41
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

Ter plaatse van het uitbreidingsproject De nieuwe Zandekkers in Ravenswaaij in de gemeente Buren is de initiatiefnemer voornemens de woningen van fase twee te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan betreft het plangebied de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1'. Binnen deze bestemming is het realiseren van 21 woningen toegestaan. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat het uitwerkingsplan ten behoeve van deze woningen niet eerder dan 1 januari 2020 door het college mag worden vastgesteld. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De economische groei heeft ertoe geleid dat er een grote vraag is naar woningen. Zo ook in Ravenswaaij, alle woningen van fase 1 waren vlak na de start verkoop allemaal verkocht. Dit heeft ertoe geleid dat het zeer gewenst is om de woningen van fase 2 eerder te realiseren dan 2020.

Middels de uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen voor de 21 woningen dient te zijn aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van het dorp Ravenswaaij in de gemeente Buren. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een bouwrijp bouwterrein ten zuidoosten van de bebouwde kom van de kern Ravenswaaij en ten zuiden van de recent opgeleverde eerste fase. De bebouwde kom gaat hier langzaam over in het buitengebied. Ravenswaaij is ontstaan als een (langgerekt) dijkdorp aan de Lekbandijk. Ten noorden van Ravenswaaij stroomt de rivier de Lek. De bebouwingsstructuur is open van karakter. Tussen de vrijstaande bebouwing liggen, met uitzondering van de bebouwing aan de Rozenstraat, veel open ruimten. Bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Satellietdataportaal)

Het plangebied wordt globaal omsloten door de Rozenstraat, de Maatsteeg, de Engweg en de Lekbandijk. Ten westen van het plangebied liggen de tuinen van de woningen die op de Rozenstraat zijn ontsloten. Het weiland ten oosten van het plangebied vormt de grens naar het buitengebied. Aan de noord/noordoostzijde grenst het plangebied aan fase 1 van het uitbreidingsproject 'De nieuwe Zandekkers'. De planvorming voor dit project vond al plaats in 2008. Door de economische crisis werd de bouw uitgesteld. In 2016 is het project op initiatief van de nieuwe eigenaar weer opgepakt. Fase 1 is onlangs opgeleverd. Voorliggend plangebied is bestemd voor fase 2 van het project en betreft in de huidige situatie een bouwrijp terrein.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft fase 2 van het uitbreidingsproject 'De nieuwe Zandekkers' en omvat de bouw van 21 woningen. De nieuwbouw zal bestaan uit 8 woonblokken, bestaande uit: 4 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kap-woningen, 4 hoekwoningen, 3 middenwoningen, 4 seniorenwoningen op de begane grond en daarboven 4 starterswoningen. Bijgevoegde afbeeldingen geven een impressie van het plan.



Definitief ontwerp van het plan (bron: architectenbureau Wagterkrijger)



Impressie definitief ontwerp (bron: architectenbureau Wagterkrijger)

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. De seniorenwoningen (begane grond) en starterswoningen (eerste verdieping), in het midden van het plangebied, zijn onderdeel van het sociaal woonprogramma.

Het plangebied wordt met de straat Zandekkers ontsloten op de Maatsteeg. Door het plangebied komen 2 straten haaks te liggen op de Zandekkers. Behalve bij de starters- en seniorenwoningen is er bij alle woningen ruimte om op eigen terrein te parkeren. Aan de noordzijde van het plangebied liggen 12 haaksparkerplaatsen, aan de oostzijde van het plangebied liggen 16 langsparkerplaatsen. In de zuidelijke straat liggen 3 langsparkerplaatsen en voor de starters- en seniorenwoningen bevinden zich 9 haaksparkerplaatsen. In paragraaf 4.4 wordt de verkeers- en parkeersituatie verder uitgewerkt. Langs de westzijde en oostzijde van het plangebied komen groenstroken en bij de parkeerplaatsen aan de randen van het plangebied worden bomen geplaatst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan betreft de bouw van 21 woningen. Hieronder zijn 13 koopwoningen in verschillende prijscategorieën, 4 starterswoningen (sociaal) en 4 seniorenwoningen (sociaal). Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Buren is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. Daarom wordt bij nieuw te bouwen woninglocaties in elk geval 1/3 goedkoop gebouwd (waarvan de helft huur) (bron: Structuurvisie gemeente Buren, zie paragraaf 3.3). Tevens blijkt er in de gemeente behoefte te zijn aan geschikte woningen voor senioren en wil de gemeente de doorstroming op gang brengen (bron: Woonvisie gemeente Buren, zie paragraaf 3.3). Met de genoemde woningtypes draagt het plan bij aan het vervullen van deze behoeftes. Hiermee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:

- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen zijn de gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan worden 21 nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan bevat verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Buren. Tevens wordt het plan (stedenbouwkundig) goed ingepast in de omgeving, waarmee het voldoet aan het borgen van kwaliteit van de leefomgeving, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gelderland.

Het plan voldoet aan de Gelderse Ladder voor Duurzaam Ruimtegebruik. Zie hiervoor de toelichting bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.

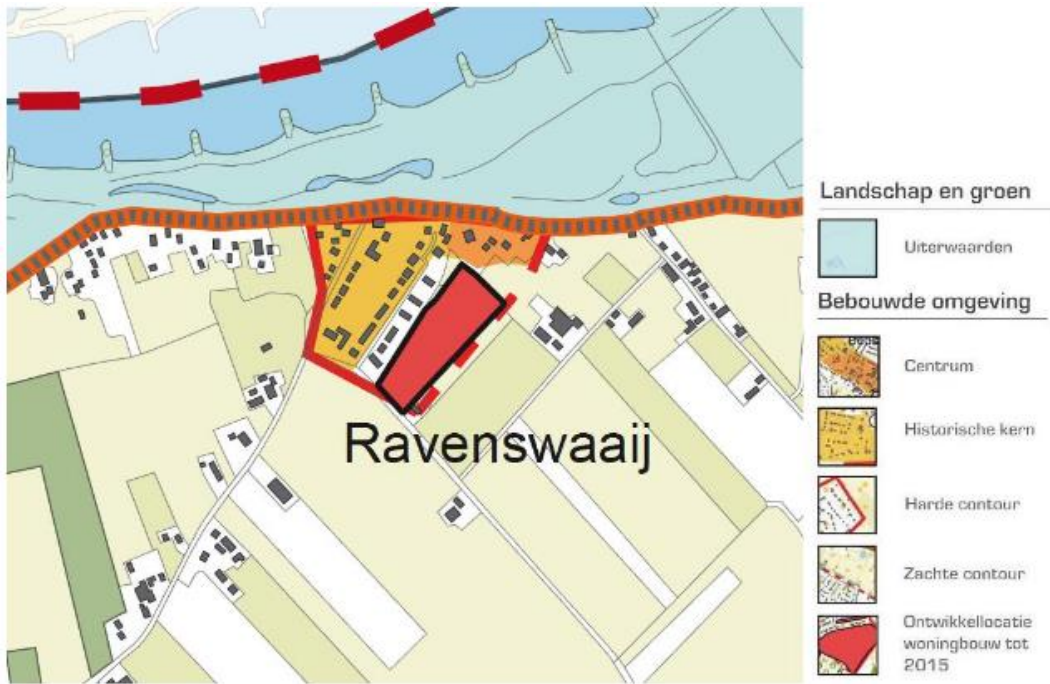
De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder stellen verder geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Buren 2009 - 2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. 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. 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 de kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil te houden.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) wél overschreden worden.



Uitwerking plankaart structuurvisie kern Ravenswaaij

In de kern Ravenswaaij zijn de volgende kenmerken waardevol en dus behoudenswaardig:

- ruimtelijke relaties met buitengebied;
- relatie met waardevolle uiterwaarden aan noordzijde.

In de structuurvisie van de gemeente Buren staat beschreven dat het volkshuisvestelijke beleid erop is gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. Daarom wordt bij nieuw te bouwen woninglocaties in elk geval 1/3 goedkoop gebouwd (waarvan de helft huur).

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de bouw van 21 woningen. Op de bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied is aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw tot 2015, met daaromheen een zachte contour. Deze zachte contour mag op de langere termijn (na 2019) overschreden worden. Daarnaast bevat het plan verschillende woningtypes voor verschillende inkomenscategorieën, waarvan 8 woningen (38%) onderdeel zijn van het sociaal woonprogramma. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is in de structuurvisie van de gemeente Buren.

Toekomstvisie Buren 2030

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. In het visietraject staan de belevingen en behoeftes van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen hebben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidige 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.

Het gevolg van het woonscenario op het schaalniveau van de kernen is dat het woningbouwprogramma van de woonvisie volledig is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het woningbouwprogramma uit de woonvisie worden nog een kleine 700 extra woningen opgeleverd tot 2030. Het woningbouwprogramma tot 2030 betekent dat de rode contouren uit de structuurvisie volledig zijn ingekleurd.

Planspecifiek

Op de uitwerking van de plankaart van de structuurvisie is te zien dat het plangebied van onderhavig initiatief binnen de rode contour (ontwikkellocatie) ligt. Daarnaast levert de bouw van 21 nieuwe woningen een bijdrage aan het ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp, zoals genoemd in bovenstaand woonscenario, tegen te gaan.

Woonvisie gemeente Buren 2010-2020

Op het gebied van wonen zijn de uitgangspunten van de Toekomstvisie verder uitgewerkt in de woonvisie. Daarbij is rekening gehouden met recente ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie omschrijft de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Het doel van het woonbeleid is het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente Buren. Uitgangspunten voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

1. in kwalitatieve zin: rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Buren;
2. in kwantitatieve zin: rekening houden met (tenminste) de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en met een binnenlands migratiesaldo.

De gemeente wil in de periode 2010 - 2020 circa 1465 woningen bouwen. Tenminste 488 woningen worden in de goedkope sector gebouwd. Minimaal de helft daarvan is een huurwoning. Het streven is daarbij om een substantieel aantal woningen als 0-tredenwoning te realiseren. Ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen krijgt extra aandacht. De gemeente wil tot 2020 tenminste 107 zorgplaatsen in een zorg- of verpleeghuis realiseren. Daarnaast besteedt de regiegroep wonen, zorg en welzijn ook aandacht aan andere doelgroepen die zorg nodig hebben. Daarbij worden afspraken gemaakt over de huisvesting van die doelgroepen.

Als het gaat om nieuwbouw wil de gemeente o.a. schreefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 21 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervan betreffen 8 woningen sociale huurwoningen: 4 starterswoningen en 4 seniorenwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven om meer huurwoningen, woningen in de goedkope sector en 0-tredenwoningen te realiseren. Tevens kan het plan bijdragen aan het op gang brengen van de doorstroming.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1e herziening', vastgesteld op 24 juni 2014. Bijgevoegde afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weer.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1e herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied ligt de enkelbestemming 'Woongebied - Uit te werken 1'.

De voor 'Woongebied - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 21 nieuwe woningen. Burgemeester en wethouders werken de bestemming echter pas uit met inachtneming van de voorwaarde dat het uitwerkingsplan niet eerder dan 1 januari 2020 door het college wordt vastgesteld.

Het nieuwbouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft de nieuwbouw van 21 woningen. Voor dit plan zijn in het verleden een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 1 en 2 aan dit plan toegevoegd. Uit het aanvullende onderzoek kwam geen informatie naar voren wat kan duiden op de aanwezigheid van slootdempingen, ophogingen, stortingen, opvullingen, (lozings)putten en specifieke verdachte agrarische activiteiten zoals bollenteelt en fruitteelt. Het grondwater uit de extra geplaatste peilbuis bevatte geen verontreinigingen voor de onderzochte stoffen. De bodem in het plangebied wordt hiermee geschikt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast is de grond in het plangebied circa 1,50 meter opgehoogd met grond die van andere locaties komt. Uit onderzoek naar de kwaliteit van deze grond kan geconcludeerd worden dat de grond geschikt is voor wonen en nieuwbouw. De onderzoeksrapporten hiervan zijn opgenomen als bijlage 3 en 4.

Het gebruik van het perceel is sinds de uitvoering van deze onderzoeken niet veranderd. Daarmee kan worden aangenomen dat de geschiktheid van de bodem ten aanzien van de realisatie van de woningen ongewijzigd is.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15559094 (aan de Provincialeweg N320 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 (µg/m ³)	17,8 µg/m ³	18,3 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (toevoeging van 21 woningen) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoeging van 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaaï niet aan de orde zijn. Derhalve is het wel van belang om de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï in beeld te brengen. De nieuwe woningen worden zodanig gepositioneerd op het perceel dat er sprake is van een woonerf in de nieuwe situatie. Woonerven en 30 km zones in het algemeen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidzone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Gezien de landelijke situering van Ravenswaaij en het ontbreken van wegen met een doorgaand karakter, geven de verkeersintensiteiten ter plaatse ook geen aanleiding voor een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï. Het plangebied sluit vervolgens aan op de Maatsteeg. Op de Maatsteeg rijdt voornamelijk bestemmingsverkeer met een zodanige lage verkeersintensiteit dat kan worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Ten noordoosten van het plangebied ligt een veehouderij (fokken en houden van schapen en geiten). Dit bedrijf ligt echter op meer dan 100 meter afstand en heeft daarmee geen effect op de te realiseren woningen in het plangebied. Andersom dient dit bedrijf, voor zover relevant, al rekening te houden met diverse burgerwoningen in de omgeving die op kortere afstand liggen. Het initiatief zal geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van dit bedrijf en in en om de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijven/andere functies. In de onderstaande tabel zijn deze functies en de bijbehorende richtlijnen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG weergegeven. De afstanden tussen het plangebied en de bedrijven voldoen ruimschoots aan de richtlijnen.

Functie	Adres	Afstand tot plangebied	Richtafstand
Basisschool	Donkerstraat 3	70 m	30 m
Kerk	Lekbandijk 37	100 m	30 m
Veehouderij	Engweg 4	110 m	50 m
Dorpshuis	Rozenstraat 1	5 m	30 m

Het dorpshuis is gelegen om 5 meter afstand, waarmee de nieuwe woningen binnen de richtafstand van 30 m worden gerealiseerd. In de huidige situatie zijn echter aan weerszijde van het dorpshuis reeds woningen aanwezig, waardoor het aannemelijk is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande woningen zijn vanwege de kortere afstand tot het dorpshuis immers maatgevend voor de activiteiten die in het dorpshuis plaatsvinden.

Spuitzones

Het perceel wordt aan de oostzijde begrenst door een weg en een wadi. Aansluitend aan deze gronden bevindt zich een agrarisch perceel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het beschouwen van mogelijke de drift van gewasbeschermingsmiddelen daardoor van belang. In het onderliggende bestemmingsplan betreft het dichtstbijzijnde deel van deze agrarische gronden een 'teelt vrije' (een strook van 40 meter breed), waardoor er niet dichterbij dan 60 meter tot het plangebied de eerste teelt mag plaatsvinden. Gezien deze ruime afstand kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van spuitzones.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

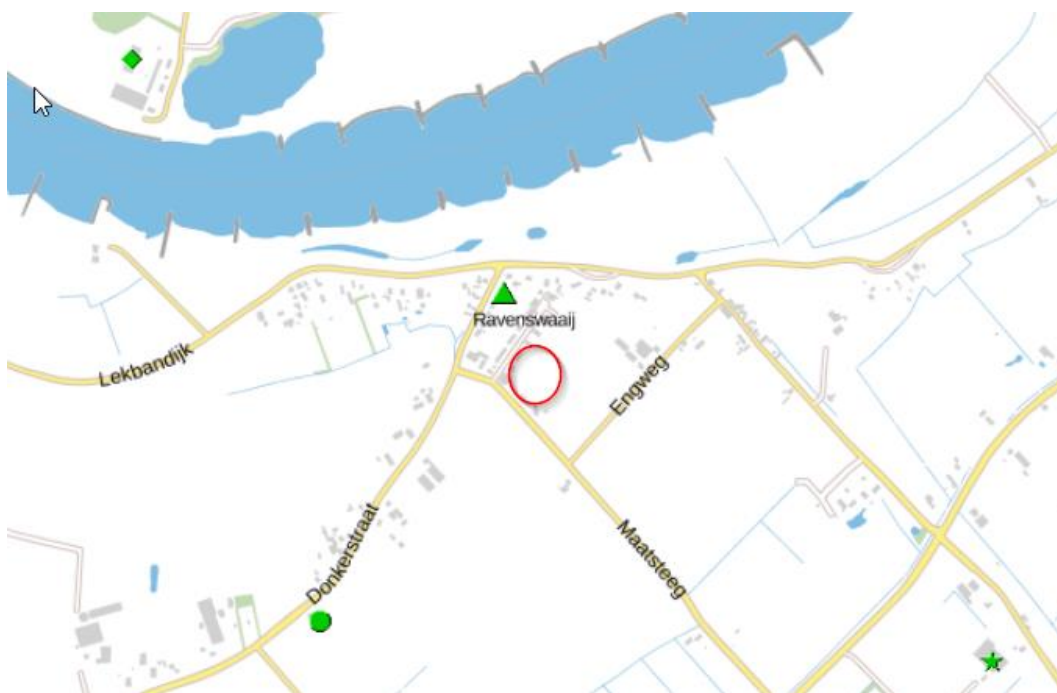
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede van de risicokaart waarbij het plangebied rood omcirkeld is

Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat er zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of leidingen bevinden die van invloed zijn op de ontwikkeling (de bouw van 21 woningen). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Hiermee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

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.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor onderhavig initiatief is een waterhuishoudkundig plan opgesteld wat gebaseerd en afgestemd is op de waterhuishouding in fase 1. Basis hierin is een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater. In het verhardingsplan (zie bijlage 5) is te zien dat het hemelwater via molgoten wordt afgekoppeld op een wadi (deels reeds aangelegd in fase 1) aan de oostzijde van het plangebied. In de wadi is voldoende opslagcapaciteit om al het hemelwater op te vangen. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Het ontwerp van het rioleringsplan is te raadplegen in bijlage 6.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaande afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van het Natura 2000-gebied Rijntakken ten noordoosten van het plangebied. De afstand tot de te beschermen gebieden bedraagt meer dan 1000 meter.



Begrenzing van het Natura 2000-gebied Rijntakken (bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000.nl)

Voorliggend plan betreft de bouw van 21 woningen. Door de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is op 17 september 2018 een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport hiervan is opgenomen in bijlage 7. Met het onderzoek is vooral gekeken of er broedvogels, planten en zoogdieren aanwezig zijn die voor eventuele vertragingen kunnen zorgen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen bijzondere planten, broedende vogels of zoogdieren aangetroffen zijn die de voorgenomen ontwikkeling kunnen belemmeren. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Daarnaast betreft het plangebied al een tijd braakliggende grond en is het in de huidige situatie een bouwrijp terrein. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In 2005 is door de gemeente Buren het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld dat nu nog actueel is. Hierin zijn het beleid en de voorkeursnetwerken voor auto en fiets opgenomen. Het beleid is o.a. gericht op het aanleggen van parkeerplaatsen conform behoefte (vraagvolgend).

Planspecifiek

Het plangebied wordt met de straat Zandekkers ontsloten op de Maatsteeg. Door het plangebied komen 2 straten haaks te liggen op de Zandekkers. Behalve bij de starters- en seniorenwoningen is er bij alle woningen ruimte om minimaal 1 auto op eigen terrein te parkeren. Aan de noordzijde van het plangebied komen 12 haaksparkeerplaatsen, aan de oostzijde van het plangebied 16 langspaarkeerplaatsen. In de zuidelijke straat komen 3 langspaarkeerplaatsen en voor de starters- en seniorenwoningen worden 9 haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

Op basis van de kencijfers CROW in publicatie 317 kan inzicht worden verkregen in de parkeernormen/parkeerbilans.

Woningtype	aantal woningen	parkeernorm*	parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	4	1,9	7,6
Koop, twee-onder-een-kap	2	1,8	3,6
Koop, tussen/hoek	7	1,6	11,2
Huurhuis, sociale huur	8	1,2	9,6
Totaal			32

* CROW weinig stedelijk, rest bebouwde kom, minimaal aantal parkeerplaatsen.

Uit de kencijfers van het CROW blijkt dat er minimaal 32 parkeerplaatsen nodig zijn. Met voorliggend plan worden er minimaal 13 parkeerplaatsen op eigen terrein (minimaal 1 per woning behalve bij de senioren- en starterswoningen) gerealiseerd en is voorzien in 40 openbare parkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen van het CROW.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 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.

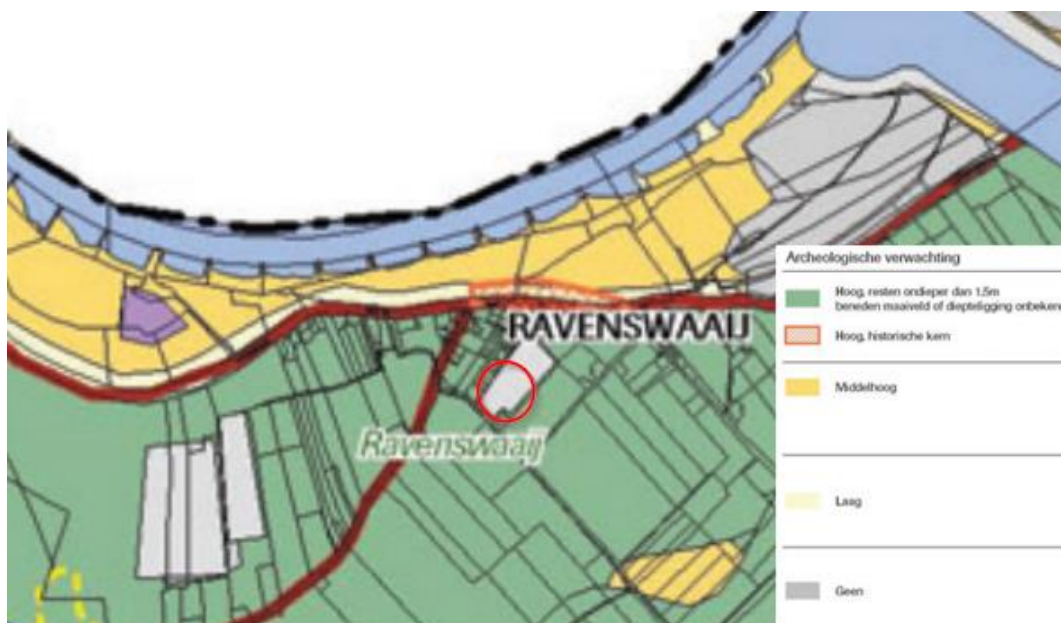
Planspecifiek

Cultuurhistorie

Ravenswaaij ligt vlak achter de Lekbandijk op een oeverwal. De oudste bebouwing ligt langs de Lekbandijk, met een zwaartepunt rondom de kerk en nabij de kruising met de Donkerstraat. De hervormde kerk ligt vrij in een ommuurd kerkhof onder aan de dijk. Naast de kerk ligt een aantal grote panden. Het dorpsgebied rond de kerk wordt als zeer karakteristiek ervaren. Nabij de aansluiting met de Donkerstraat staan nog enige dijkwoningen met grote moestuinen. Meer recente bebouwing is te vinden aan de Donkerstraat. Achter deze straat ontstaat langs het oude kerkpad, de huidige Rozenstraat, een geheel nieuw woonbuurtje. Het plangebied ligt ten oosten van de Rozenstraat en is een voormalig weiland.

Archeologie

Hieronder is een uitsnede toegevoegd van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Buren. Het plangebied is rood omcirkeld. De grijze kleur in het plangebied geeft aan dat er geen archeologische verwachtingen zijn in het plangebied.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Buren

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Rivierenland. Verder wordt advies gevraagd aan de omgevingsdienst Rivierenland en de provincie Gelderland. De adviezen worden verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Onderzoek kwaliteit grond 1

Bijlage 4 Onderzoek kwaliteit grond 2

Bijlage 5 Verhardingsplan

Bijlage 6 Rioleringsplan

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement