



Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Hoolweg 1 te Maurik

Gemeente Buren

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning Hoolweg 1 te Maurik

Gemeente Buren

Projectnummer : P183710 (061-103)

Opdrachtgever : Woonland B.V.

Opsteller : H.P.T. Arts

Status : Concept

Datum : 6 februari 2019



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

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

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

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Aanpak.....	2
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	2
1.5	Leeswijzer.....	3
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
2.4	Beschrijving planontwikkeling.....	6
2.5	Afwijkingen van geldende bestemmingsplan	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Europees en Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Beleid Waterschap.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Leidingen	23
4.3	Milieu	23
4.4	Natuur	28
4.5	Verkeer en parkeren.....	33
4.6	Waterhuishouding.....	36
4.7	Vormvrije m.e.r.–beoordeling	40
5	UITVOERBAARHEID	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Landschapsplan
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna
Bijlage 3	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Digitale watertoets
Bijlage 6	Waterberging

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ter plaatse van Hoolweg 1 te Maurik is het bedrijf Woonland B.V. gevestigd. Woonland B.V. betreft een woonwinkel met een collectie authentieke meubelen van over de hele wereld. De belangrijkste activiteit van Woonland B.V. bestaat uit de verkoop van deze bijzondere meubelen. Het bedrijf voorziet daarmee in een specifieke nichemarkt binnen het woonwinkellandschap en kent dan ook een regionaal overstijgende klantenkring.

In verband met ruimtegebrek in het huidige gebouw is de opslag van het bedrijf uitgeweken naar een externe opslaglocatie in de omgeving. Echter, de huidige situatie waarbij de bedrijfsvoering op twee verschillende locaties plaatsvindt is inefficiënt gebleken. Om deze reden bestaat het voornemen de externe bedrijfslocatie af te stoten en de bedrijfslocatie aan de Hoolweg 1 uit te breiden om zodoende in de ruimtebehoefte van het bedrijf te voorzien. Concreet bestaat het voornemen uit het uitbreiden van de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak (bvo) met 1.650 m² tot 4.650 m².

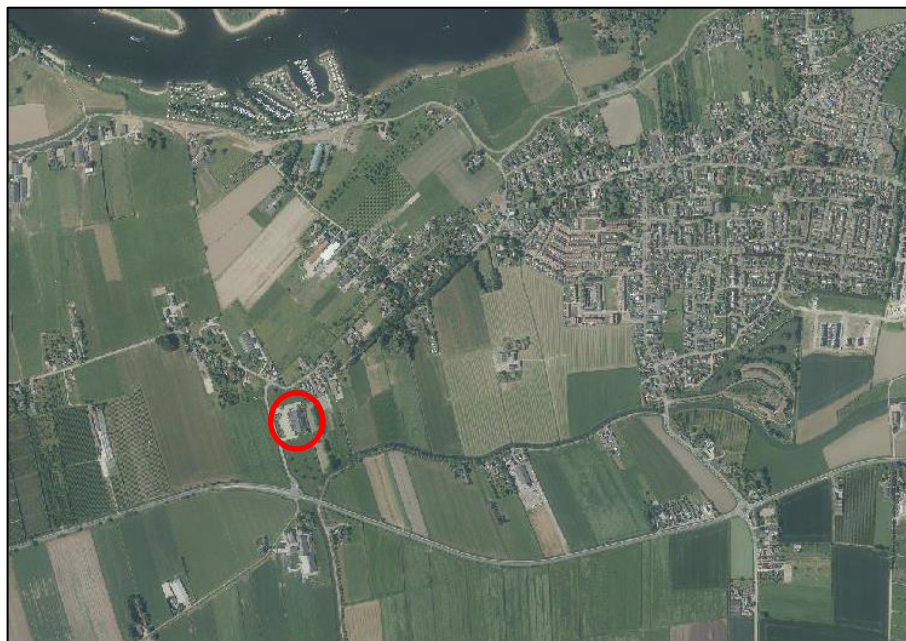
Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Buren" is uitvoering van genoemd voornemen niet mogelijk, gezien de voorziene uitbreiding plaatsvindt op als 'Agrarisch – Oeverwalgebied' bestemde gronden en het bouwplan de ter plaatse maximaal toegestane 3.000 m² bvo overschrijdt.

Om genoemd voornemen toch mogelijk te maken, wordt ingezet op een omgevingsvergunningprocedure waarmee in afwijking van het vigerende bestemmingsplan de planologische gebruiksactiviteit en de ontwikkeling van 1.650 m² extra bvo t.o.v. de reeds toegestane 3.000 m² bvo kan worden vergund.

De plannen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de bedrijfslocatie van Woonland B.V. zijn besproken met de gemeente Buren. Zij is hiermee in principe akkoord. Onderhavige toelichting heeft tot doel de aanvraag van de omgevingsvergunning op basis waarvan voorziene ontwikkeling kan worden gerealiseerd, ruimtelijk te onderbouwen.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan Hoolweg 1 te Maurik. De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Maurik in het buitengebied van de gemeente Buren. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie L, nummers 1845, 1440 en gedeeltelijk 1928.



Globale ligging plangebied

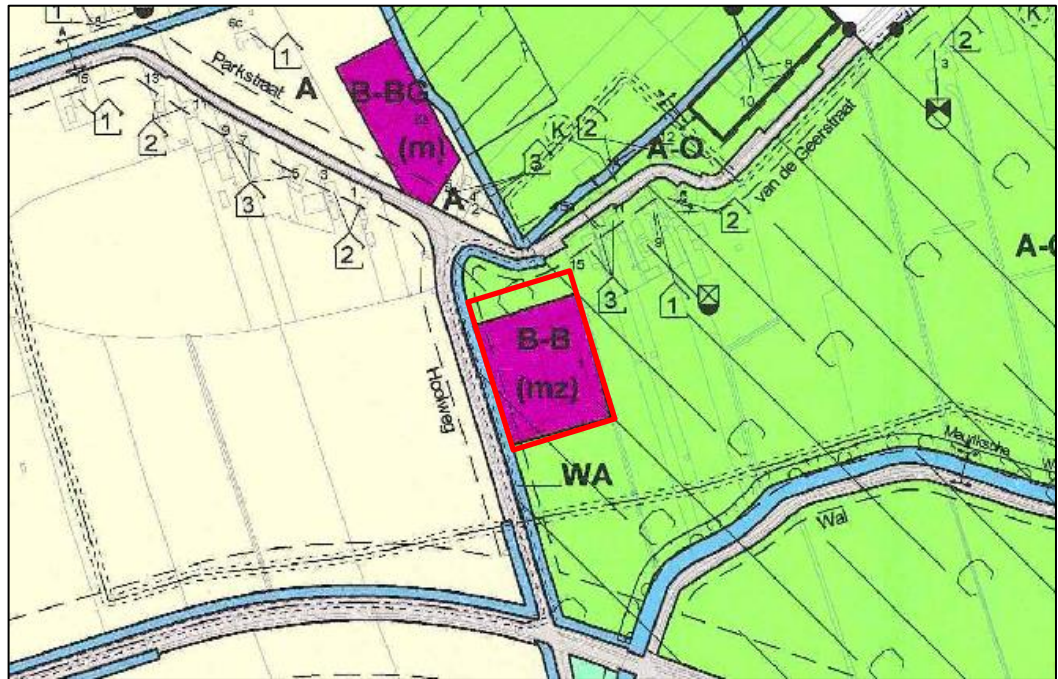
1.3 Aanpak

Het college van B&W van de gemeente Buren heeft een positief standpunt ingenomen om medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan te realiseren dient een procedure te worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunningprocedure op basis van art. 2.12 Wabo lid 1 onder a sub 3 wordt buitenplans afgeweken van het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' zoals vastgesteld door de gemeente Buren op 29 september 2009.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' is de huidige bedrijfslocatie bestemd als 'Bedrijf – Beperkt' met een aanduiding voor de bestemmingsfunctie 'mz' ofwel 'meubeltoonzaal'. Hiervoor geldt een maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 3.000 m². De beoogde uitbreidingslocatie ten noorden van de bedrijfslocatie heeft grotendeels de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied'. Voor zowel de huidige bedrijfslocatie als de uitbreidingslocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met voorziene uitbreiding ingetekend

1.5 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de Hoolweg 1 te Maurik in het buitengebied van de gemeente Buren. Het plangebied ligt in het agrarisch oeverwalgebied dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door boomgaarden en een onregelmatige verkavelingsstructuur.

De Hoolweg is aan de noordzijde middels een T-splitsing verbonden met de Parkstraat en de Van de Geerstraat. De Parkstraat loopt in westelijke richting door het buitengebied van de gemeente Buren. De Van de Geerstraat loopt in oostelijke richting en verbindt de Hoolweg met de kern van Maurik. Aan de zuidzijde is de Hoolweg verbonden met de provinciale weg N320. De maximumsnelheid op deze weg bedraagt 60 km/u. In groter verband volgt de weg het verloop van de oude stroomrug waarop Maurik en een aantal andere kernen zoals Ingen, Ommeren en Meerten liggen. De weg maakt daarmee deel uit van een netwerk van linten die het verloop van de oude stroomruggen volgen. Hieraan is de vorming van het landschap door de stroming van rivieren goed af te lezen.

De gronden van dit hoger gelegen gebied worden voornamelijk benut voor akkerbouw en fruit- en bometeelt. De lager gelegen komgronden ten zuiden van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden.

De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door de Hoolweg. Aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie bevindt zich grasland. Verder aan de noordzijde loopt de Van de Geerstraat. Aan deze straat zijn woningen gelegen welke ten noordoosten van de planlocatie liggen. Aan de oostzijde van de planlocatie bevinden zich agrarische percelen.



Concrete ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Functionele structuur

Het bedrijf Woonland B.V. is sinds 2004 gevestigd op de locatie Hoolweg 1 te Maurik. Oorspronkelijk was het bedrijf gevestigd aan de Marijkelaan in de dorpskern van Maurik, maar in verband met een dorpsvernieuwingsplan en centrumontwikkeling is het bedrijf op verzoek van de gemeente verplaatst. Hierbij zijn samen met gemeente en provincie diverse locaties verkend en is in samenwerking voor de huidige locatie gekozen.

Op de locatie Hoolweg 1 is de showroom gevestigd van Woonland B.V. ter grootte van 1.500 m² met in totaal 2.400 m² bvo, inclusief verdiepingsvloer en aangrenzende ruimte voor distributie (aan- en afvoer van goederen). Het bedrijf is voor verkoop van de meubelen grotendeels afhankelijk van deze showroom, omdat hier de te verkopen meubelen in tentoongesteld staan. Gezien het feit dat het hier gaat om verkoop van authentieke meubelen, is er geen sprake van meubels die permanent in de showroom getoond worden. Wanneer een meubel verkocht wordt, dient deze zo snel mogelijk uit de showroom verwijderd te worden om plaats te maken voor nieuw te verkopen meubelstukken. De verkochte meubelstukken worden vanaf de showroom naar het magazijn verplaatst om later op afroep te kunnen worden getransporteerd naar de klant. Ter vervanging van de verkochte meubelstukken worden er weer nieuw te verkopen meubelstukken vanuit het magazijn naar de showroom verplaatst.

De afgelopen jaren heeft Woonland B.V. haar magazijn gehuisvest in een gehuurd pand op het bedrijventerrein Doejenburg te Eck en Wiel. Op dit moment zit het magazijn tijdelijk gehuisvest aan de Provincialeweg 6 te Maurik. Het huurcontract voor deze locatie loopt op korte termijn af. Daarna moet wederom gezocht worden naar een geschikte opslaglocatie voor de meubelstukken. Er is in de huidige situatie geen zicht op een structurele oplossing voor de opslag van meubelstukken. Het gehuurde magazijn betreft ruimte ter grootte van circa 1.500 m².

De huidige situatie waarbij de showroom en het magazijn op verschillende locaties gevestigd zijn is ongewenst, omdat sprake is van een inefficiënte bedrijfsvoering. Ten eerste wordt toe- en afvoer van meubelstukken van en naar de showroom bemoeilijkt door afhankelijkheid van transportmogelijkheden en openingstijden van het magazijn. Gezien het bedrijf voor verkoop van de meubelen afhankelijk is van de tentoonstelling ervan in de showroom, leidt dit tot nadelige financiële consequenties voor het bedrijf. Ten tweede leidt de externe locatie van het magazijn tot hoge kosten wegens verplichte uitbesteding van administratie van goederenontvangst en –afgifte, wegens kosten voor transport en wegens het feit dat ook medewerkers veel tijd verliezen aan het reizen tussen beide locaties. Als gevolg hiervan is tevens sprake van een onevenredig aantal verkeersbewegingen tussen de showroom en het magazijn.

2.4 Beschrijving planontwikkeling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen de bedrijfslocatie van Woonland B.V. gelegen aan Hoolweg 1 te Maurik uit te breiden door het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak te verhogen. Daarmee wordt de toevoeging van de opslagruimte aan de bestaande showroom mogelijk, zodat externe opslag niet meer noodzakelijk is. Hiermee wordt een structurele oplossing gevonden voor de huisvesting van de externe opslag.

Het vestigen van het magazijn en de showroom op dezelfde locatie leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering waarin kosten worden bespaard, vervoersbewegingen ter plaatse worden verlaagd en het gebruiksgemak wordt verhoogd. Om deze reden bestaat vanuit het bedrijf Woonland B.V. de wens om het magazijn en de showroom op de locatie van Hoolweg 1 te Maurik samen te voegen. Om dit mogelijk te maken, dient het ter plaatse van de planlocatie planologisch mogelijk te zijn het bedrijfsp perceel uit te breiden en het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak te verhogen.

Naast een afname van het aantal ritten en kilometers, levert een samenvoeging van beide locaties op de Hoolweg 1 tot een forse tijdsreductie voor de medewerkers van Woonland, waardoor tijd efficiënter kan worden ingevuld in de winkel. Inclusief laden en lossen van de vrachtwagen kan circa 40 manuur per week worden bespaard bij opslag op eigen locatie.

Concreet is het voornemen om de bedrijfslocatie met 2.000 m² uit te breiden en af te wijken van het bestemmingsplan om een gebouw te kunnen bouwen. Met het afwijken van het bestemmingsplan dient in de toekomstige situatie de maximaal toegestane bvo 4.650 m² te bedragen in plaats van de reeds toegestane 3.000 m² bvo. Door de maximaal

toegestane bvo te verhogen naar 4.650 m² kan de reeds toegestane 3.000 m² bvo worden gerealiseerd en kan het magazijn (1.500 m²) met een beperkte uitbreiding van 10% (150 m²) op eigen terrein bij de showroom worden gebouwd.

Met een landschapsplan wordt gewaarborgd dat de voorziene ontwikkeling aansluit bij het cultuurhistorisch waardevol landschap en dat landschappelijke waarden niet worden aangetast. De belangrijkste kenmerken van de landschappelijke inpassing zijn dat uitbreiding van het bedrijf in noordelijke richting, in lijn van het huidige bebouwingslint, plaatsvindt en dat wordt aangesloten bij het omliggende landschap door aan de oostzijde van de planlocatie robuuste inpassing aan te brengen en de noord-, west- en zuidzijde van de planlocatie te voorzien van een hoogstamfruit boomgaard. Genoemde inpassingen dragen bij aan het versterken van landschapselementen als boomgaarden en de verkavelingsstructuur.

Verder wordt op de locatie voorzien in voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers en medewerkers en manoeuvreer ruimte voor verkeer om te laden en lossen.



Landschappelijke inpassing bedrijfslocatie (zie bijlage)

2.5 Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden die voorzien zijn voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie bestemd als 'Agrarisch - Oeverwalgebied'. Het gebruik van de gronden voor niet-agrarische bedrijfsmatige doeleinden is hier op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

De gronden ter plekke van de reeds bestaande bedrijfslocatie zijn als 'Bedrijf – Beperkt' met aan aanduiding 'meubeltoonzaak' bestemd. Op basis van deze bestemming is ter plekke van de bedrijfslocatie maximaal 3.000 m² bvo toegestaan. Het plan voorziet in een uitbreiding van 1.650 m² bvo naar in totaal 4.650 m² bvo.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is uitbreiding van de bedrijfslocatie met een verhoging van de maximaal toegestane bvo niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd waarmee, op basis van art. 2.12 Wabo lid 1 onder a, van het vigerende bestemmingsplan afgeweken kan worden.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 *EU kaderrichtlijn Water*

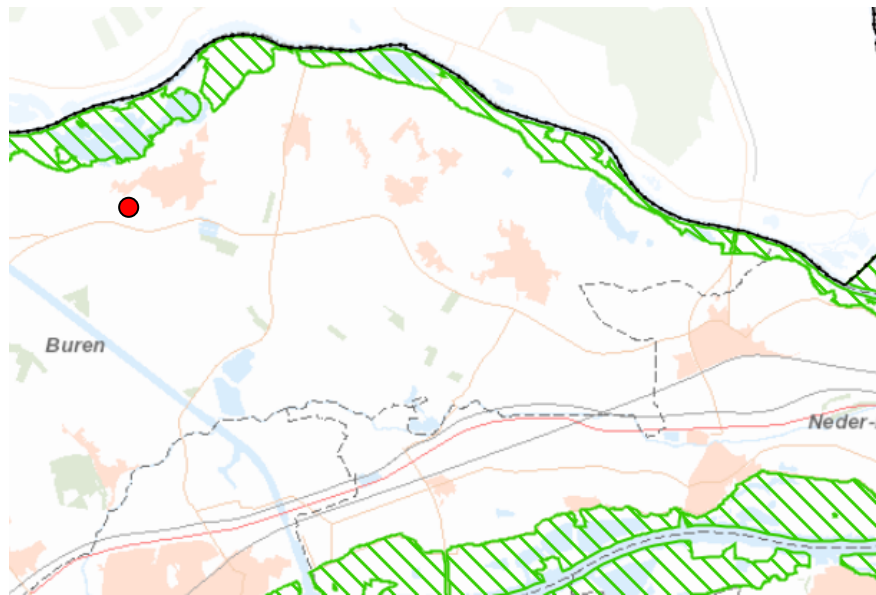
De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen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

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op uitbreiding van een bestaande woonwinkel. Het voornemen heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

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

Het voornemen heeft betrekking op een uitbreiding van een bestaande woonwinkel. De planlocatie is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijn-takken) bevindt zich op ca. 800 meter afstand. Met de voorgenomen uitbreiding (onder andere ten behoeve van opslag) zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Gelet op de aard en omvang van het voornemen zijn derhalve geen significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.



Uitsnede situering Natura 2000-gebieden (bron: Omgevingsverordening Gelderland 2.7.1.)

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

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

3.1.4 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

Onderhavig plan is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen.

3.1.5 *Bro: ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een perifere detailhandelslocatie gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient er getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Regionale behoefte

Zoals hiervoor genoemd betreft Woonland B.V. een woonwinkel met een collectie authentieke meubelen van over de hele wereld. De belangrijkste activiteit van Woonland B.V. bestaat uit de verkoop van deze bijzondere meubelen. Het bedrijf voorziet daarmee in een specifieke nichemarkt binnen het woonwinkellandschap en is uniek in Nederland. Het bedrijf kent dan ook een regionaal overstijgende klantenkring. Daarmee wordt er aan de eerste trede van de ladder voldaan.

Trede 2: Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren. Oorspronkelijk was het bedrijf Woonland B.V. gevestigd aan de Marijkelaan in de dorpskern van Maurik, aldus gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In verband met een dorpsvernieuwingsplan en centrumontwikkeling van Maurik is het bedrijf op verzoek van de gemeente Buren verplaatst. Hierbij zijn samen met gemeente en provincie meer dan 10 verschillende locaties verkend. Uiteindelijk is het bedrijf in 2004 in overeenstemming met gemeente en provincie verplaatst naar de locatie Hoolweg 1 te Maurik.

Inmiddels bestaat bij het bedrijf de behoefte om uit te breiden. Het bedrijf acht het noodzakelijk om dit op de huidige locatie te doen, omdat verhuizing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet wenselijk is. De verkoop van authentieke meubelen vraagt om een stuk winkelbeleving en deze komt niet tot zijn recht op een bedrijventerrein. Een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied is moeilijk te realiseren wegens het feit dat het gaat om de verkoop van volumineuze goederen die een groot ruimte areaal behoeven.

Met onderhavig plan is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder heeft plaatsgevonden en hieruit blijkt dat het plan voorziet in een regionale behoefte welke niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en wordt geconcludeerd dat met dit plan wordt voldaan aan de eisen van duurzame verstedelijking.

3.1.6 *Wet natuurbescherming*

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

Om aan te tonen dat het voornemen niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als **bijlage** aan de onderbouwing toegevoegd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 4 januari 2018.

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

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Toetsing aan de ladder heeft reeds plaatsgevonden. Hieruit wordt geconcludeerd dat met dit plan wordt voldaan aan de eisen van duurzaam ruimtegebruik.

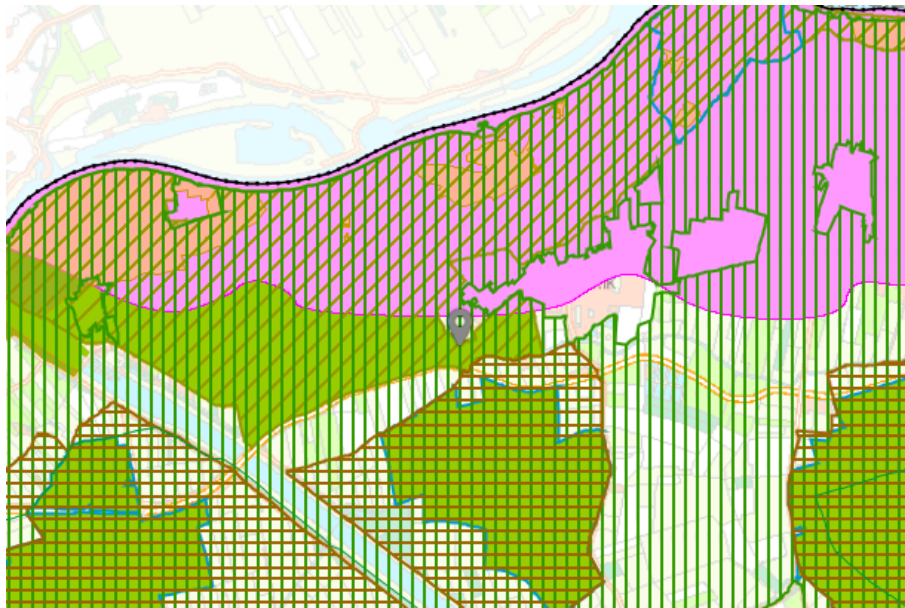
Natuur

De planlocatie is gelegen binnen de zones van 'Groene Ontwikkelzone', 'Rustgebieden voor winterganzen' en 'Nationale Landschappen'. De planlocatie ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk.

Voor de 'Groene Ontwikkelzone' geldt dat ruimte dient te worden geboden voor verdere ontwikkeling van hier aanwezige en passende functies, daarbij rekening houdend met aangrenzende natuurgebieden en aanwezige natuurwaarden.

Wat betreft de ligging binnen 'Rustgebieden voor winterganzen' geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed mogen hebben op de instandhouding van de ganzenpopulatie.

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



Uitsnede natuur- en landschapskaart (bron: omgevingsvisie Gelderland)

De bedrijfslocatie van Woonland B.V. is in samenwerking en overeenstemming met de gemeente gekozen en getuigt derhalve van een passende functie op locatie. Uitvoering van het plan heeft voordelige effecten voor omliggende natuur gezien het leidt tot een afname in het aantal verkeersbewegingen. Het betreft hier een kleinschalig plan passend binnen de omgeving, welke niet leidt tot nadelige effecten voor omliggende natuur. Derhalve past het plan binnen de Omgevingsvisie gestelde doelen.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel stelt de provincie terughoudend om te gaan met uitbreiding van winkelloppervlakte op perifere detailhandelslocaties. Tegelijkertijd geeft de provincie ook aan dat detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie die ruimtelijk niet in bestaande winkelgebieden gefaciliteerd kan worden een plek dient te kunnen krijgen op een beperkt aantal ruimtelijk goed gekozen perifere detailhandelslocaties.

Woonland B.V. betreft een woonwinkel met een collectie authentieke meubelen van over de hele wereld. De belangrijkste activiteit van Woonland B.V. bestaat uit de verkoop van deze bijzondere meubelen. Het bedrijf voorziet daarmee in een specifieke nichemarkt binnen het woonwinkellandschap en kent dan ook een regionaal overstijgende klantenkring.

De woonwinkel Woonland B.V. was reeds gevestigd binnen bestaand winkelgebied. Op verzoek van de gemeente is het bedrijf verplaatst om herontwikkeling van het centrum mogelijk te maken. Nadat verschillende alternatieven zijn afgewogen, is in samenwerking met de gemeente besloten de woonwinkel te verplaatsen naar de locatie aan Hoolweg 1 te Maurik. Dit betreft een locatie in perifeer gebied.

Ten aanzien van de uitbreiding van de bedrijfslocatie van Woonland B.V. kan worden gesteld dat deze niet in strijd is met de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie van

Gelderland, gezien het een regionale verzorgingsfunctie betreft welke op een weloverwogen en ruimtelijk goed gekozen plaats in perifeer gebied is gelegen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

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

Groene Ontwikkelzone

De planlocatie is gelegen binnen de 'Groene Ontwikkelzone'. In de Omgevingsverordening is geregeld dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% mogelijk kan worden gemaakt, indien:

- a. uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
- b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander,
- c. gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Kernkwaliteiten van het gebied waarin de planlocatie is gelegen, zijn:

- kommengebied met overgangen naar de stroomruggen eromheen, weidebouw in open agrarisch cultuurlandschap
- onderdeel van Nationaal Landschap Rivierengebied
- de open kommen zijn waardevolle weidevogelgebieden
- cultuurhistorische waarden van de historische waterstaatswerken (o.a. Maurikse Wetering, Soel)
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir, waterberging
- ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning, waterberging
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

Om genoemde ontwikkeling binnen de Groene Ontwikkelzone mogelijk te maken is in het landschapsplan een gedegen landschappelijke inpassing van het plan gewaarborgd. De landschappelijke inpassing voorziet in de aanleg van hoogstamfruit boomgaarden en robuuste natuur. Daarbij sluit het aan bij het open agrarisch cultuurlandschap waarin het plangebied is gelegen en worden kernkwaliteiten van het landschap niet significant aangetast.

Perifere detailhandelslocatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren. In het kader van de provinciale omgevingsverordening is sprake van een perifere detailhandelslocatie en zijn artikel 2.3.4.1 en 2.3.4.2 van toepassing. Op basis van artikel 2.3.4.1 geldt dat:

2.3.4.1 Perifere detailhandel

1. In bestemmingsplannen wordt perifere detailhandel slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma's, bedoeld in artikel 2.3.1.1.
2. Het eerste lid vindt geen toepassing, indien door Gedeputeerde Staten op grond van het eerste lid van artikel 2.3.1.1 is bepaald dat voor de betreffende gemeenten in de regio geen afspraken nodig zijn over perifere detailhandel.
3. In afwijking van het eerste lid kan, ondanks strijdigheid met het Regionaal Programma Werklocaties, in een bestemmingsplan perifere detailhandel worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden, en
 - c. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.
4. In gevallen als bedoeld in het derde lid wordt de betreffende perifere detailhandel bij de eerstvolgende actualisatie in het Regionaal Programma Werklocaties opgenomen.
5. Indien Gedeputeerde Staten overeenkomstig het tweede lid hebben bepaald dat voor de gemeenten in de betreffende regio over perifere detailhandel geen afspraken nodig zijn, kunnen in een bestemmingsplan detailhandelsvoorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² uitsluitend worden toegestaan indien hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden
6. Bij het maken van regionale afspraken omtrent perifere detailhandel dienen de regiegemeenten rekening te houden met artikel 2.3.4.2.

Wegens het feit dat voorziene ontwikkeling niet is opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties, wordt van artikel 2.3.4.1 lid 1 afgeweken. Derhalve dient het voornemen te voldoen aan de in artikel 2.3.4.1 lid 3 genoemde voorwaarden. Onderstaande geeft hier een motivering van.

a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van nationaal beleid en regelgeving geldt dat moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking waarin de behoefte nader wordt gemotiveerd. Woonland voorziet een bovenregionale doelgroep en is een belangrijke speler binnen een nichemarkt. Vanwege een toegenomen vraag en noodzaak vanuit bedrijfseffectiviteit en efficiëntie is een uitbreiding (samenvoeging 2 locatie op 1 locatie) noodzakelijk. Het plan voorziet in het afwijken van het bestemmingsplan om een gebouw te kunnen bouwen, zodat de reeds toegestane 3.000 m² bvo kan worden gerealiseerd en het magazijn (1.500 m²) met een beperkte uitbreiding (10% = 150 m²) op eigen terrein en bij de showroom en het

kantoor kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat alle werkzaamheden op één locatie plaatsvinden, zodat daarmee geen onnodige vervoersbewegingen hoeven plaats te vinden en dat er op deze wijze snel en zorgvuldig kan worden geleverd, zonder dat er zich logistieke of technische problemen voordoen.

b. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is opgenomen dat werklocaties bestemd voor kantoren en detailhandel geen onderdeel van het RPB zijn en de gemaakte afspraken. Regionale afstemming is op basis hiervan niet nodig voor deze uitbreiding. Desalniettemin heeft regionale afstemming toch plaatsgevonden voor zowel de eerdere vestiging van het bedrijf Woonland B.V. aan de Hoolweg 1 te Maurik als voor de uitbreiding ervan.

Oorspronkelijk was het bedrijf Woonland B.V. gevestigd aan de Marijkelaan in de dorpskern van Maurik. In verband met een dorpsvernieuwingsplan en centrumontwikkeling van Maurik is het bedrijf op verzoek van de gemeente verplaatst. Hierbij zijn samen met gemeente en provincie diverse locaties verkend. Uiteindelijk is het bedrijf in 2004 in overeenstemming met gemeente en provincie verplaatst naar de locatie Hoolweg 1.

Voor regionale afstemming wat betreft de uitbreiding van de bedrijfslocatie geldt dat middels een brief het plan gemotiveerd is en het college van B&W van de gemeente Buren op basis hiervan met de uitbreiding van het bedrijfspand akkoord is, mits deze uitbreiding in het verlengde ligt van de bebouwing ter plaatse en de haalbaarheid van het plan gebleken is.

c. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling

De provincie Gelderland is met het plan akkoord.

Op basis van artikel 2.3.4.1 lid 4 en lid 6 dient de perifere detailhandelsfunctie te worden opgenomen in de eerstvolgende actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties. Daarbij dient aan de in artikel 2.3.4.2 gestelde voorwaarden voor perifere detailhandelslocaties te worden voldaan.

2.3.4.2 Perifere detailhandellocaties

1. In een bestemmingsplan kunnen detailhandelsvoorzieningen slechts op perifere detailhandelslocaties worden toegestaan indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn
2. In een bestemmingsplan wordt vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan.

In dit geval is er sprake van een bestaande bestemde locatie voor volumineuze goederen, namelijk een detailhandel in meubelen. Het bedrijf is om moverende redenen uitgeplaatst vanuit een stedelijke omgeving naar de huidige locatie; e.e.a. in het kader van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is afgewogen dat sprake is van acceptabele locatie voor een perifere detailhandel voor het huidige bedrijf op de Hoolweg 1 te Maurik. Dit met instemming van gemeente en provincie.

Er is geen sprake van een detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. In de huidige situatie is dit al planologisch uitgesloten door een specifieke bestemming. Ook de nieuwe gewenste situatie voorziet hier niet in.

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het uitbreiden en ontwikkelen van bestaande perifere detailhandelslocaties zoals gesteld in de provinciale verordening.

3.3 Beleid Waterschap

3.3.1 *Waterbeheerplan 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.

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

3.3.2 *Keur waterkeringen en wateren*

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.3.3 *Waterplan Buren 2009-2017*

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

Het initiatief heeft betrekking op uitbreiding van het bebouwings- en verhardingsoppervlakte, waarvoor compenserende waterberging noodzakelijk is. Zie hiervoor paragraaf 4.6 Waterhuishouding. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie 2009-2019*

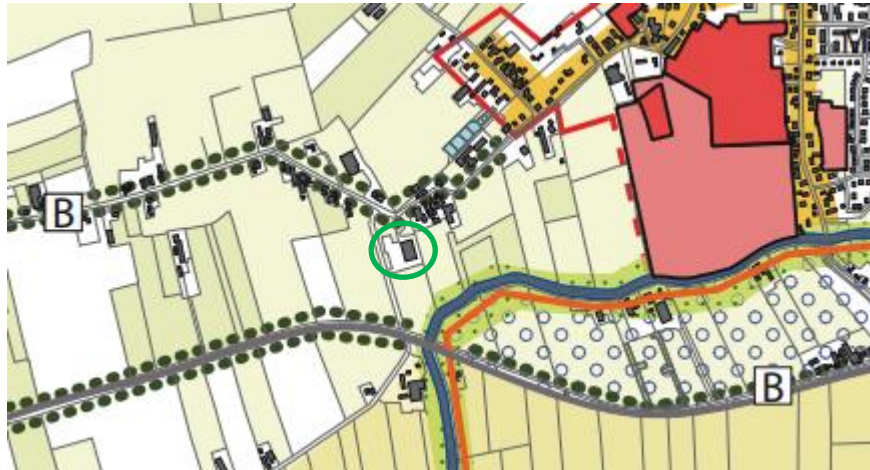
De Structuurvisie Buren 2009-2019 (vastgesteld, 27 oktober 2009) bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. In de Structuurvisie Buren 2009-2019 staat beschreven dat de gemeente ruimte wil bieden voor de groei van

lokale bedrijven. Ook bevat de structuurvisie voor iedere kern kenmerken die waardevol zijn en behouden moeten worden. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijke relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen dienen om deze reden aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

De planlocatie ligt op een oeverwal. Dit betreft een hoger gelegen gebied waarop van oudsher de bebouwing met name plaatsvond. Het hier aanwezige landschap kenmerkt zich door meer bebouwing en opgaande begroeiing. De planlocatie ligt ten westen van de kern van Maurik en ten zuiden van de westelijke uitloper van de hoofdstraat. Aan deze weg is reeds bebouwing aanwezig. Vanuit de gemeente bestaat de wens om in lijn van de bestaande bebouwing uit te breiden. Om deze reden vindt uitbreiding van de bedrijfslocatie plaats in noordelijke richting. Verder wordt de uitbreiding van de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast met een boomgaard hoogstamfruit ten noorden, westen en zuiden van de locatie en de ontwikkeling van robuuste natuur ten oosten van de locatie.

Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Buren



Door middel van een landschapsplan is een gedegen landschappelijke inpassing van het plangebied gewaarborgd. Het landschapsplan voorziet in de ontwikkeling van een hoogstamfruit boomgaard en robuuste natuur en sluit daarmee aan op bestaande kernkwaliteiten van het landschap. Verder worden er bij uitvoering van het plan geen waardevolle kenmerken aangetast. Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen, past voorliggend plan binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

Dit betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapsontwikkelingsplan (vastgesteld 30 oktober 2012) biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente Buren wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen.

De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

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

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

Vervolgens is de visie binnen de verschillende varianten van het rivierenlandschap nader uitgewerkt in 27 deelgebieden. De planlocatie maakt onderdeel uit van Maurik's dynamische rivierenlandschap en is gelegen in deelgebied 16 'Het dorp Maurik'. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door landschappelijke overgangen vanuit de kern van Maurik naar de dijk in het noorden, de wetering in het zuiden, de dreef in het oosten en de Park in het westen. De planlocatie is ten zuidwesten van de kern van Maurik gelegen. Voor dit gebied wenst de gemeente nieuwe landgoederen te ontwikkelen langs de hele zuidrand tot aan de provinciale weg. Deze landgoederen dienen de bestaande verkavelingsstructuur aan te houden. Ook geldt voor dit gebied dat een boomgaard en gebiedseigen erfbeplanting als deel van de 'laan van erven' vanuit de gemeente wenselijk is.

De voorgenomen uitbreiding vindt zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats. Voor de landschappelijke inrichting van het perceel is een landschapsplan opgesteld (zie **bijlage**). Door middel van het aanbrengen van een hoogstamfruit boomgaard en gebiedseigen beplanting wordt de bebouwing landschappelijk ingepast. Het plan sluit daarmee aan bij de bestaande verkavelingsstructuur en kernkwaliteiten van het landschap. Er worden geen waardevolle landschapskenmerken aangetast.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

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

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

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

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



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: Archeologiekaart Buren)

Het plangebied is binnen een hoge archeologische verwachtingszone gelegen. De gemeente wil behoud van eventuele archeologische resten in dit gebied waarborgen. Om deze reden is het verplicht voor plangebieden gelegen in de historische kern groter dan 100 m² en in overig gebied groter dan 1.000 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein, archeologisch onderzoek uit te voeren wanneer bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

Gezien het feit dat met het planvoornemen in een gebied groter dan 1.000 m² bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld worden uitgevoerd, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Derhalve heeft ArcheoPro op 6 juni 2018 een Inventariserend Veldonderzoek Overig uitgevoerd op de planlocatie (ArcheoPro Rapport Hoolweg 1, Maurik 2018 06 21). Het onderzoek zelf is toegevoegd als **bijlage** aan de onderbouwing.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied op de overgang van een oeverwal naar een komgebied ligt. Hierdoor is een dik pakket zwak humeuze, komachtige klei aanwezig dat iets zandiger is dan gebruikelijk is in een komgebied. Deze klei loopt door tot ongeveer anderhalve meter beneden het maaiveld. In deze klei komen geen vegetatie-horizonten of overige vuile lagen voor. Onder deze klei is in alle boringen matig slappe, ongerijpte klei aangetroffen die nooit geschikt is geweest voor bewoning. Vanaf ongeveer twee meter beneden het maaiveld wordt deze klei zelfs venig.

Op alle boorpunten is tot onderin de zwak humeuze klei nageboord met een megaboort. Ondanks het zorgvuldig laagsgewijs afsnijden van het hiermee opgeboorde materiaal, zijn hierbij geen archeologische indicatoren aangetroffen. Zelfs houtskoolspikkels ontbreken volledig.

Gezien het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Buren, conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.2 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de uitbreiding van bedrijfslocatie. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Als 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de plankaart eveneens aangegeven overige bestemmingen. Om deze reden mag uitbreiding van de bedrijfslocatie de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig schaden.

Onderhavig planvoornemen volgt de huidige bebouwingsstructuur en heeft daarom geen negatief effect op de huidige verkaveling. Het reliëf van de omgeving, de waterhuishouding en de bebouwing worden met het planvoornemen ook niet aangetast.

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

4.2 Leidingen

Ten zuiden van het plangebied loopt een ondergrondse gasleiding. Deze is op meer dan 60 meter afstand gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de bij de gasleiding behorende (planologische) beschermingszone en raakt geen belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving aan de straatzijde is evident. De uitbreiding is voorzien op het eigen perceel. Bij de vergunningaanvraag en realisatie van het bedrijfsgebouw zal bij de aansluiting indien nodig contact worden opgenomen met de beheerder van de leidingen.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Milieu

4.3.1 *Bedrijven en milieuzonering*

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

Op locatie is sprake van een woonwinkel. In het kader van milieuzonering is sprake van een hindergevoelige functie. Voor de woonwinkel zelf geldt dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit. In de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is de activiteit opgenomen onder detailhandel, waarvoor een richtafstand van 10 meter voor geluid is opgenomen.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal burgerwoningen. De meest nabijgelegen woningen van derden betreffen de woning aan de Van de Geerstraat 15 op ca 25 m van het huidige bestemmingsvlak en de woning Parkstraat 2 op ca 80 meter van het huidige bestemmingsvlak. Ook na realisatie van het plan wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m tot nabijgelegen milieugevoelige functies.

Daarnaast geldt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een forse afname van het aantal voertuigenbewegingen van en naar de inrichting aan de Hoolweg 1. Door het magazijn naast de showroom te realiseren is het mogelijk om veel bewegingen inpandig te gaan laten plaatsvinden, die nu nog over de openbare weg moeten plaatsvinden. Als gevolg van het plan is derhalve een milieuwinst te behalen in het kader van geluid, fijnstof en de uitstoot van stikstof.

De uitbreiding van het bedrijf leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het plan. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2 Bodem

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

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

Boven- en ondergrond

Voor de bovengrond geldt dat deze geen van de onderzochte parameters betreffende de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijdt. Voor de ondergrond geldt dat de concentratie nikkel de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de bodemindex of interventiewaarde. Daarnaast overschrijdt voornoemde concentratie niet de maximale klasse voor wonen.

Zowel de bovengrond als ondergrond worden als geschikt voor elk gebruik bestempeld.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat slechts een licht verhoogde concentratie barium wordt aangetroffen welke de betreffende streefwaarde overschrijdt, doch niet de tussenwaarde of interventiewaarde.

Voorname verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding van het bestaande bouwblok.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch bodemonderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

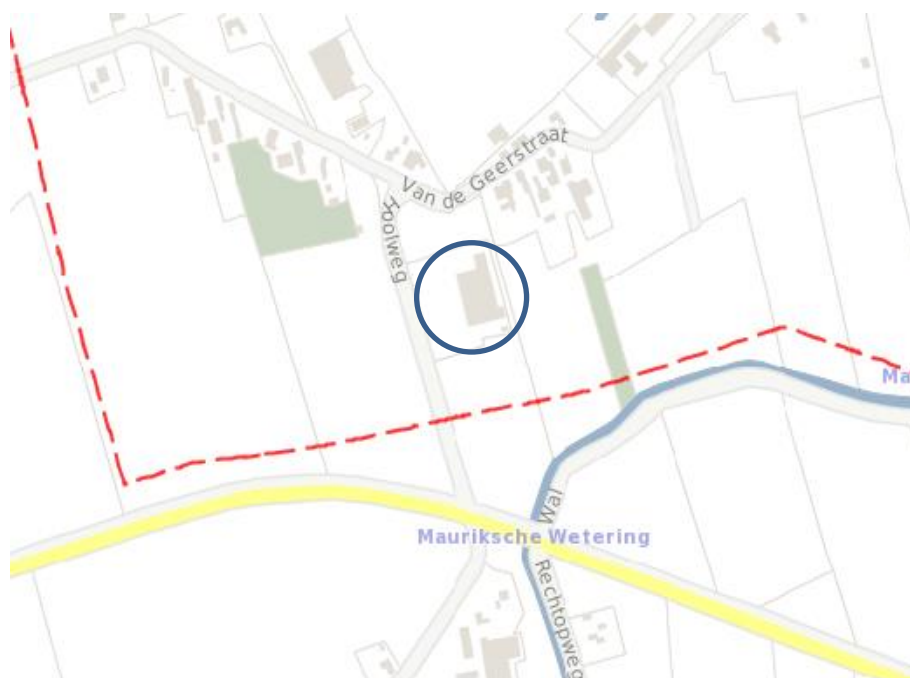
Nader bodemonderzoek is op basis van de bevindingen niet aan de orde. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

In de omgeving van het plangebied zijn, op een zuidelijk gelegen gasleiding na, geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, aanwezig. De zuidelijk gelegen gasleiding betreft een gasleiding van Gasunie die op minimaal 60 meter afstand van de planlocatie verwijderd is. Derhalve ligt het plangebied niet in een risicozone. Het onderhavige plan voorziet zelf ook niet in het oprichten van een risicovol bedrijf.



Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie

4.3.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven.

Op locatie is sprake van een woonwinkel. In het kader van de Wet geluidhinder is geen sprake van een geluidgevoelig object. Voor de woonwinkel zelf geldt dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit. In de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is de activiteit opgenomen onder detailhandel, waarvoor een richtafstand van 10 meter voor geluid is opgenomen.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal burgerwoningen. De meest nabijgelegen woningen van derden betreffen de woning aan de Van de Geerstraat 15 op circa 25 meter van het huidige bestemmingsvlak en de woning Parkstraat 2 op ca 80 meter van het huidige bestemmingsvlak. Ook na realisatie van het plan wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter tot nabijgelegen geluidgevoelige functies.

Indirecte hinder

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een forse afname van het aantal voertuigenbewegingen van en naar de inrichting aan de Hoolweg 1. Derhalve neemt de geluidbelasting ten gevolge van verkeer af.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.5 *Geur*

Met onderhavig planvoornemen wordt uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie aan Hoolweg 1 mogelijk gemaakt. Er is hierbij geen sprake van toevoeging van een geurgevoelig object.

Uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie leidt niet tot belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op 500 meter afstand gelegen. Gezien het feit dat andere geurgevoelige objecten naderbij het agrarisch bedrijf zijn gelegen, is onderhavige bedrijfslocatie niet het maatgevende geurgevoelige object.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dit.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.6 *Luchtkwaliteit*

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

Met onderhavig planvoornemen wordt het aantal verkeersbeweging van en naar de bedrijfslocatie verlaagd. Om deze reden leidt het planvoornemen tot een afname van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht ten opzichte van de huidige situatie. Het project is derhalve NIBM

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

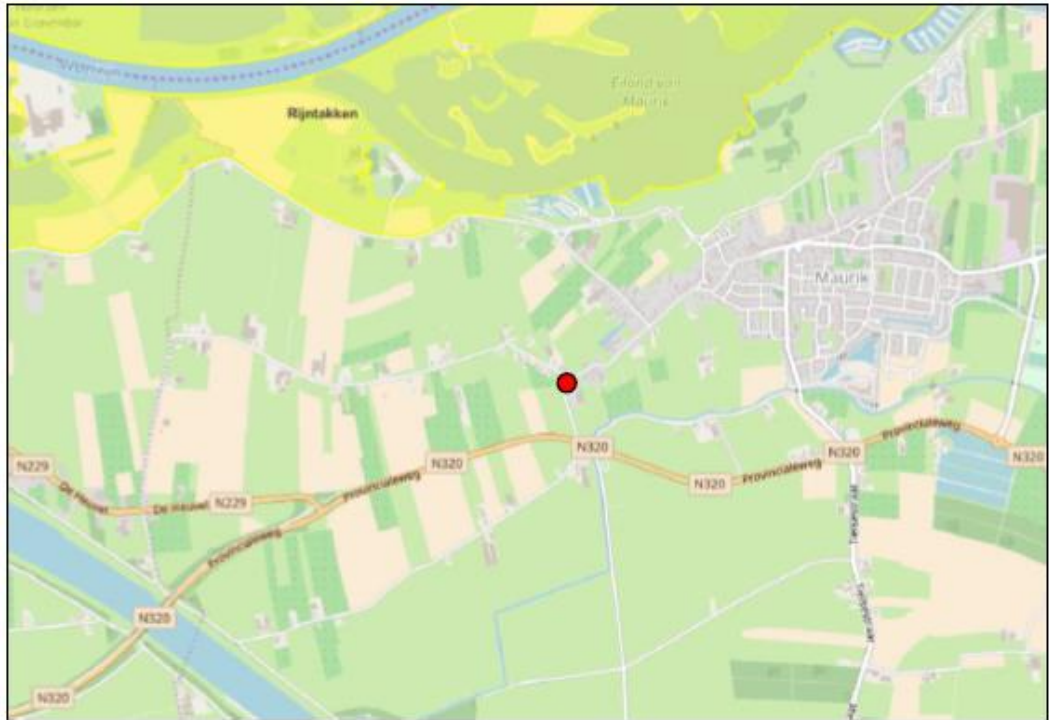
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Natuur

4.4.1 Beschermde gebieden

Natura 2000

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ongeveer 800 meter afstand ten noorden van het plangebied ligt, zie onderstaand figuur. Dit betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken.



Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (geel) (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

Uit de effectenindicator op de website van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) blijkt dat op het Natura 2000-gebied Rijntakken bij woningbouw mogelijk de volgende storingsfactoren optreden: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling en verstoring door beweging.

Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Dit betekent dat de storingsfactoren oppervlakteverlies en versnippering op voorhand zijn uit te sluiten. Gezien de afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied tot het plangebied en de tussenliggende Rijnbandijk zijn ook de overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; in de provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN) genoemd) heeft als doel

om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Uit de kernkwaliteitenkaart van de kaartenpagina op de website van de provincie Gelderland, blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de groene ontwikkelingszones in



de provincie Gelderland. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat behoort tot het GNN ligt op ongeveer 1500 meter ten noord van het plangebied. De ligging van het GNN ten opzichte van het plangebied is weergegeven in onderstaand figuur.

Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van het GNN (donkergroen) en groene ontwikkelingszones (lichtgroen) (bron: http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/thema_kernkwaliteiten)

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Daarmee valt een direct effect op het GNN uit te sluiten en kunnen alleen effecten optreden door externe werking. Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en het GNN en de tussenliggende Rijnbandijk is het uit te sluiten dat de voorgenomen plannen de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN aantasten. Het plangebied ligt binnen de groene ontwikkelingszone van de provincie Gelderland. Deze zone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland mogen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Omdat in de voorgenomen plannen het plangebied wordt omsloten door struiken en bomen en de sloten niet worden meegenomen in de voorgenomen plannen blijven de kernkwaliteiten van de groene ontwikkelingszone behouden.

Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en het GNN en de tussenliggende Rijnbandijk is het uit te sluiten dat de voorgenomen plannen de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN aantasten.

De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken.

4.4.2 *Beschermde soorten*

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'.

Voorafgaand aan handelingen dient inzichtelijk te zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, wat de kwetsbaarheid hiervan is en welke mogelijke gevolgen de handeling voor de natuurwaarden kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en fauna verricht door Staro bv. (rapportnummer 18-0190). De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Over het algemeen is het plangebied geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. Met name het gras in het noorden behoort mogelijk tot het foerageergebied van uilen. In het plangebied en direct daar omheen blijft echter voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels en specifiek uilen.

De hagen binnen het plangebied en mogelijk de schuine daken van de woonwinkels kunnen gebruikt worden als vaste verblijfplaats voor huismussen. Daarnaast kunnen huismussen foerageren binnen het plangebied. Functioneel leefgebied en vaste verblijfplaatsen van huismussen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar huismussen dient daarom plaats te vinden in de daarvoor geschikte periode; april – juni.

Verder dient het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaats te vinden om negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Over het algemeen is het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De hagen en bomen in het plangebied zijn ook geschikt om als vliegroute voor vleermuizen te dienen. De voorgenomen ontwikkeling heeft tijdelijk een negatief effect op de functie van

het plangebied als foerageergebied en vliegroute. Na de uitvoering van de werkzaamheden is het plangebied opnieuw geschikt als foerageergebied en vliegroute en ook in de directe omgeving blijven voldoende alternatieve, even geschikte, foerageergebieden en vliegroutes behouden.

De muren aan de noordzijde van de woonwinkel zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Wanneer de woonwinkel verbouwd wordt kunnen dus verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en individuen worden gedood. Er dient voorafgaand aan de verbouwing van de woonwinkel een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten plaats te vinden om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen en overtreding van de Wet natuurbescherming te kunnen voorkomen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd gedurende de periode half mei t/m september om alle mogelijke functies van de woonwinkel voor vleermuizen in kaart te kunnen brengen.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

De amfibiesoorten bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker (alle §3.3 Wnb) gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied. Voor deze amfibiesoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Om effecten te voorkomen op overwinterende amfibieën is het vanuit de zorgplicht noodzakelijk om het materiaal buiten de winterperiode van amfibieën te verwijderen.

Mogelijk behoort het plangebied tot het leefgebied van een aantal grondgebonden zoogdieren van §3.3 Wnb; bunzing, egel, haas, konijn, ree, steenmarter, vos, wezel, diverse algemene (spits)muisensoorten en hermelijn. Tijdens de werkzaamheden is het plangebied tijdelijk deels ongeschikt als leefgebied voor deze soorten. Na de voorgenomen ontwikkeling is het plangebied opnieuw (deels) geschikt als leefgebied. Daarnaast blijft in de omgeving voldoende, even geschikt leefgebied voor deze soorten aanwezig. De voorgenomen plannen hebben dus geen negatief effect op het leefgebied van deze soorten.

Algemene (spits)muisensoorten en wezel hebben mogelijk vaste verblijfplaatsen in de hagen in het plangebied. Met de voorgenomen plannen worden mogelijk verblijfplaatsen van algemene (spits)muisensoorten en wezel vernietigd en worden mogelijk individuen verwond of gedood. Voor deze soorten van §3.3 Wnb geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen uit te voeren voor deze zoogdiersoorten.

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

4.4.3 Advies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. Het verwijderen van bomen wordt (indien nodig) uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
2. Nader onderzoek naar huismussen plaatsvindt voorafgaand aan de werkzaamheden om uit te wijzen of huismussen in het plangebied aanwezig zijn en zo ja, of de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op huismussen en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden om een eventueel benodigde ontheffing te kunnen verkrijgen.
3. Nader onderzoek plaatsvindt voorafgaand aan de verbouwing van de woonwinkel naar gebouwbewonende vleermuissoorten om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen en overtreding van de Wet natuurbescherming te kunnen voorkomen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd gedurende de periode half mei t/m september om alle mogelijke functies van de woning voor vleermuizen in kaart te kunnen brengen.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Algemene amfibieën	§3.3 Wnb	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied	Nee	-	-
Algemene (spits)muizensoorten en wezel	§3.3 Wnb	Verblijfplaatsen	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied en vliegroute	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Vaste rust- en verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek in de periode half mei t/m september
Vogels	§3.1 Wnb (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Werkzaamheden aan gebouwen en het verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Huismus	§3.1 Wnb (nest jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek in de periode april - juni
Uilen	§3.1 Wnb (nest jaarrond beschermd)	Foerageergebied	Nee	-	-

Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Het plan zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits het verwijderen van bomen (indien nodig) wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels en voorafgaand aan de werkzaamheden wordt aangetoond dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op mogelijk aanwezige huismussen en vleermuizen. Het vervolgonderzoek naar vleermuizen en huismussen wordt ingepland en uitgevoerd in de daarvoor geschikte periode. Wanneer bij vervolgonderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, kunnen hiervoor mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen, waarna ontheffing kan worden verleend. Met inachtneming van de door de ecoloog opgestelde conclusies en aanbevelingen, kan worden gesteld dat sprake is van een uitvoerbaar planvoornemen. Vóór de beschikking van de voorliggende omgevingsvergunning kan het vervolgonderzoek worden toegevoegd aan de ontwerp-beschikking, waarmee wordt aangetoond dat geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Vóór het nemen van een besluit kan worden geborgd dat het voornemen geen negatief effect heeft op beschermde flora en fauna. Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid het planvoornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

In de huidige situatie is sprake van opslag op externe locatie. De afgelopen jaren heeft Woonland B.V. haar magazijn gehuisvest in een gehuurd pand op het bedrijventerrein Doejenburg te Eck en Wiel. Op dit moment zit het magazijn tijdelijk gehuisvest aan de Provincialeweg 6 te Maurik. Het huurcontract voor deze locatie loopt op korte termijn af. Daarna moet wederom gezocht worden naar een geschikte opslaglocatie voor de meubelstukken. Omdat de externe opslaglocatie leidt tot een onevenredige hoeveelheid verkeersbewegingen tussen de bedrijfslocatie en de externe opslag, voorziet het planvoornemen in opslag op eigen terrein. De nieuwe situatie leidt daarmee tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen over lokale wegen. In de navolgende alinea's zijn de verkeersbewegingen in de huidige en nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt.

Huidige situatie

Het houden van een externe opslaglocatie leidt tot een onevenredige hoeveelheid verkeersbewegingen tussen de bedrijfslocatie aan de Hoolweg 1 en de externe opslag. De verwachting is dat met de groei van het bedrijf deze trend zich zal voortzetten en dat daarmee de externe opslag en het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zal toenemen. In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen opgenomen voor de huidige situatie. De verkeersbewegingen tussen de Hoolweg 1 en de externe opslaglocatie wordt uitgevoerd met een personenauto, bedrijfswagen of vrachtwagen.

	Aantal bewegingen						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	
Personeel							
Medewerkers showroom/kantoor	6	6	6	6	6	6	
Medewerkers met klant naar opslag	4	6	8	12	12	0	
Kantoor-opslag per auto	12	12	12	12	12	12	
Vrachtwagen							
Dagelijkse rit naar klanten (kantoor-opslag)	0	2	2	2	2	0	
Dagelijkse rit naar klanten (opslag-klant – kantoor)	0	1	1	1	1	2	
Showroom-opslag (verkochte items)	0	4	2	2	2	0	
Bedrijfsbus							
Showroom-opslag (verkochte items)	0	6	2	2	2	0	
Bezoekers							
Showroom	14	20	24	40	40	80	
1/3 naar showroom	2	3	4	6	6	0	
Toeleveranciers							
Vrachtwagens	4	4	4	4	4	4	
	42	64	65	87	87	96	441

Verkeersbewegingen huidige situatie

Iedere werkdag melden zich drie medewerkers op kantoor bij de showroom. Bovendien reizen drie medewerkers van Woonland B.V. op een gemiddelde doordeweekse dag twee keer op en neer tussen de showroom en het magazijn. Deze ritten worden gemaakt door de magazijn- en winkelmedewerkers die de binnengekomen producten inventariseren en de voorraad afstemmen met de meubels die in de showroom staan getoond.

Daarnaast geldt voor het personeel dat iedere dag een aantal ritten wordt gemaakt om met klanten in het magazijn specifieke objecten te bekijken die niet in de showroom staan. Deze rit wordt doorgaans uitgevoerd met twee auto's, waarbij de klant achter de winkelmedewerker aan rijdt. In de praktijk wordt met ongeveer een derde deel van het totaal aantal klanten een bezichtiging op de externe opslaglocatie gedaan.

Tussen de twee locaties vindt transport plaats met vrachtwagen en bedrijfsbus om meubelstukken te verplaatsen. Met vrachtwagen worden meubelstukken van Woonland B.V. bezorgd bij de klanten. De bezorging vindt plaats door het gehele land. De vrachtwagen heeft de showroom als standplaats, maar moet om meubels te laden langs het magazijn. Daarnaast rijdt de bedrijfswagen gedurende elke werkdag één of meerdere keren op en neer om meubelstukken van en naar de showroom te transporteren. Bij de uitvoer van alle ritten wordt zo min mogelijk met een lege wagen gereden.

Gewenste situatie

Door het verplaatsen van het magazijn naar de Hoolweg 1 is een forse verbetering in de bedrijfsvoering te realiseren. In onderstaande tabel is het aantal bewegingen voor de nieuwe gewenste situatie met opslag en winkel bij elkaar weergegeven.

	Aantal bewegingen						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	
Personeel							
Medewerkers showroom/kantoor	6	6	6	6	6	6	
Medewerkers met klant naar opslag	0	0	0	0	0	0	
Kantoor-opslag per auto	0	0	0	0	0	0	
Vrachtwagen							
Dagelijkse rit naar klanten (kantoor-opslag)	0	0	0	0	0	0	
Dagelijkse rit naar klanten (opslag-klant – kantoor)	0	2	2	2	2	2	
Showroom-opslag (verkochte items)	0	0	0	0	0	0	
Bedrijfsbus							
Showroom-opslag (verkochte items)	0	0	0	0	0	0	
Bezoekers							
Showroom	14	20	24	40	40	80	
1/3 naar showroom	0	0	0	0	0	0	
Toeleveranciers							
Vrachtwagens	4	4	4	4	4	0	
	24	32	36	52	52	88	284

Verkeersbewegingen gewenste situatie

Door het samenvoegen van beide locaties op de locatie van de showroom aan de Hoolweg is sprake van een forse afname van het aantal bedrijfsgerelateerde vervoersbewegingen en gereden kilometers. Het verschil tussen de huidige en gewenste situatie is 157 verkeersbewegingen per week.

Met het voornemen komen vervoersbewegingen tussen de showroom en de externe opslaglocatie te vervallen. De ontwikkeling leidt daarmee tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen over lokale wegen en is daarmee wenselijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Parkeren

Bij nieuwe plannen moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de in de CROW beschreven richtlijnen voor parkeernormen gespecificeerd per functie en gebied. Met het voornemen wordt ten behoeve van de toevoeging van het magazijn op de bedrijfslocatie de huidige maximaal toegestane bvo met 1.650 m² uitgebreid.

De CROW schrijft voor een opslagfunctie in het buitengebied van een niet stedelijk gebied een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo voor. Op basis hiervan geldt dat bij genoemde uitbreiding minimaal 14 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie op de bedrijfslocatie dienen te worden gerealiseerd. Door het buitenterrein te herinrichten wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een oeverwal in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse ligt op circa 4,5 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland). De bodem op de locatie bestaat uit poldervaaggronden (bron: kaartenatlas Gelderland).

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op 60 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Oppervlaktewater

Het kadastrale perceel waarop de uitbreiding van het bestaande bedrijfslocatie is voorzien wordt aan de westzijde begrenst door een A-watergang welke naar het oosten afbuigt en zo ook ten noorden van het plangebied loopt. Aan de noordzijde van het plangebied loopt tevens een C-watergang. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door een B-watergang. Zie onderstaande afbeelding.



Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura2000-gebieden of het Gelderse Natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

4.6.3 *Toekomstige situatie*

Ten behoeve van de uitbreiding van het fruitteeltbedrijf wordt de bestaande bedrijfslocatie in noordelijke richting uitgebreid. In totaal zal de (mogelijkheid tot) erfverharding en bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met circa 2.000 m².

4.6.4 *Gevolgen*

Wateroverlast

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

Ter plaatse ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand op 0,60 meter. Derhalve dient hiermee rekening te worden gehouden met het bouwplan om wateroverlast te voorkomen.

Afkoppeling en waterberging

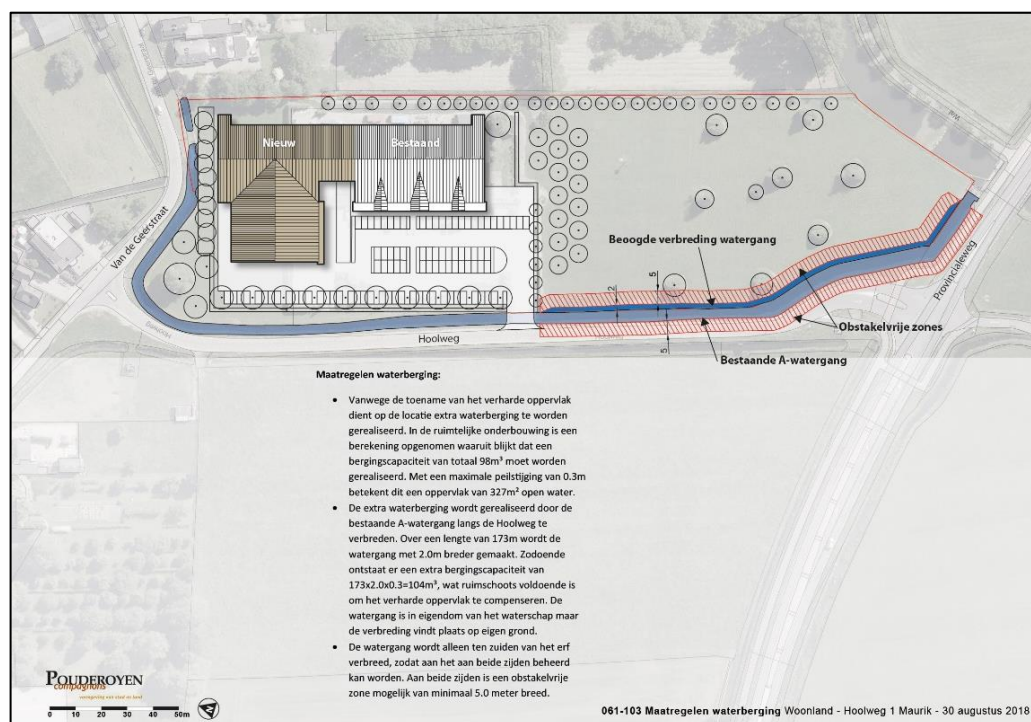
Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater.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

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

Voorliggend initiatief leidt tot een (mogelijke) toename in verhard oppervlakte van circa 2.250 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap compensatieplichtig in het kader van waterberging.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per ha verharding worden gebruikt (bij een bui T=10+ 10%), mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Daarnaast bedraagt de maximaal toelaatbare peilstijging bij een bui T=10+10% 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha. De minimale omvang van de infiltratie- c.q. bergingsvoorziening dient op basis hiervan minimaal 0,225 ha * 436 m³/ha = 98 m³ te bedragen. Dat komt overeen met een wateroppervlak van 98 m³ / 0,3 m = 327 m² uitgaande van een toegestane peilstijging van 0,30 m. De waterberging wordt parallel aan de Hoolweg gerealiseerd door middel van het verbreden van de bestaande watergang. Onderstaand figuur (tevens toegevoegd als **bijlage**) geeft de waterberging binnen het plangebied weer.



Waterberging plangebied

Het waterschap hecht groot belang aan het in stand houden van en compenseren in open water. Waterberging in kunstmatige bergingsvoorzieningen wordt in principe niet toegestaan. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie. Voor realisering van een dergelijke voorziening middels bodeminfiltratie en/of afvoer via een watergang biedt het plangebied voldoende ruimte.

Afvoer schoon- en vuilwater

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

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

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

Waterlopen

Direct ten westen van het plangebied loopt een A-watergang welke naar het oosten afbuigt en zo ook ten noorden van het plangebied loopt. Aan de noordzijde van het plangebied loopt naast de A-watergang ook een C-watergang. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door een B-watergang. Langs C- watergangen zijn geen specifieke onderhoudsstroken gesitueerd waar met de planvorming rekening mee gehouden dient te worden.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

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

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

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

Gezien de soort bedrijfsvoering is vervuiling van grondwater niet aan de orde.

Natuurwaarden

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

4.6.5 *Watertoets*

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

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geringe

invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de standaard korte watertoetsprocedure te volgen.

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

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

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit vormvrije m.e.r.-beoordeling kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije-m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

A. Kenmerken van het project

- omvang van het project
- cumulatie met andere projecten
- gebruik van natuurlijke grondstoffen
- productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

B. Plaats van het Project

- bestaand grondgebruik
- relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

C. Kenmerken van het potentiële effect

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- grensoverschrijdende karakter van het effect
- waarschijnlijkheid van het effect
- duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het maximaal toegestane bvo van een woonwinkel met 1.650 m². Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het ontwikkelingsgebied en de kenmerken van de potentiële effecten zullen er géén belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten zijn beschreven. Voor de voorgenomen ontwikkeling is dan ook géén m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden.

De gemeente Buren kan met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af sluiten waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Hoolweg 1 te Maurik

Bijlage 1	Landschapsplan
Bijlage 2	Quicksan flora en fauna
Bijlage 3	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Digitale watertoets
Bijlage 6	Waterberging

Bijlage 1 – Landschapsplan

Bijlage 2 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 – Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 – Digitale watertoets

Bijlage 6 – Maatregelen waterberging