

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem

Gemeente Buren

IDN-nummer: NL.IMRO.0214.ERIErichemseweg16-BON1

Status: ontwerp

Datum: 25 juni 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Aanpak	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Plangebied	7
2.1 Omgeving van het plangebied	7
2.2 Huidige situatie	7
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	9
Hoofdstuk 4 Beleid	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	15
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	15
5.2 Bodem	16
5.3 Externe veiligheid	16
5.4 Geluid	17
5.5 Geur	18
5.6 Luchtkwaliteit	18
5.7 Verkeer en parkeren	18
5.8 Natuur	19
5.9 Archeologie	20
5.10 Cultuurhistorie	21
5.11 Leidingen	21
5.12 Waterhuishouding	21
Hoofdstuk 6 Juridische regeling	23
6.1 Inleiding	23
6.2 De regels	23
6.3 Bestemmingen	23
Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1 Inleiding	25
7.2 Economische haalbaarheid	25

7.3	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	25
7.4	Conclusie	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemming is het voornemen de locatie Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong. te Erichem in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De betreffende planlocatie bestaat volgens het geldend bestemmingsplan uit twee bedrijfslocaties, voorzien van drie bedrijfswoningen met bijbehorende (bedrijfs)bebouwing.

De planlocatie is in de loop der tijd kadastraal gesplitst en is momenteel in eigendom bij verschillende eigenaren. De woningen worden bewoond door eigenaren die geen binding hebben met het bedrijf en het bedrijf heeft haar bedrijfsactiviteiten reeds gestaakt. Het geldend bestemmingsplan met bedrijfsbestemming komt niet meer overeen met de feitelijke situatie ter plekke. Hierdoor is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Erichemseweg, Mierlingsestraat en de Meent in de kern van Erichem, binnen de gemeente Buren. Het plangebied bestaat uit meerdere locaties en omvat kadastraal de volgende percelen:

- Buren, sectie F, nummer 243 (Erichemseweg 18)
- Buren, sectie F, nummer 550 (Mierlingsestraat 1)
- Buren, sectie F, nummer 1344 (Meent ong.)
- Buren, sectie F, nummer 1345 (Erichemseweg 16)
- Buren, sectie F, nummer 1346 (Meent ong. behorend bij Mierlingsestraat 3)
- Buren, sectie F, nummer 1347 (Meent ong.)

De percelen hebben een totale oppervlakte van circa 1.680 m².



Luchtfoto met globale ligging plangebied

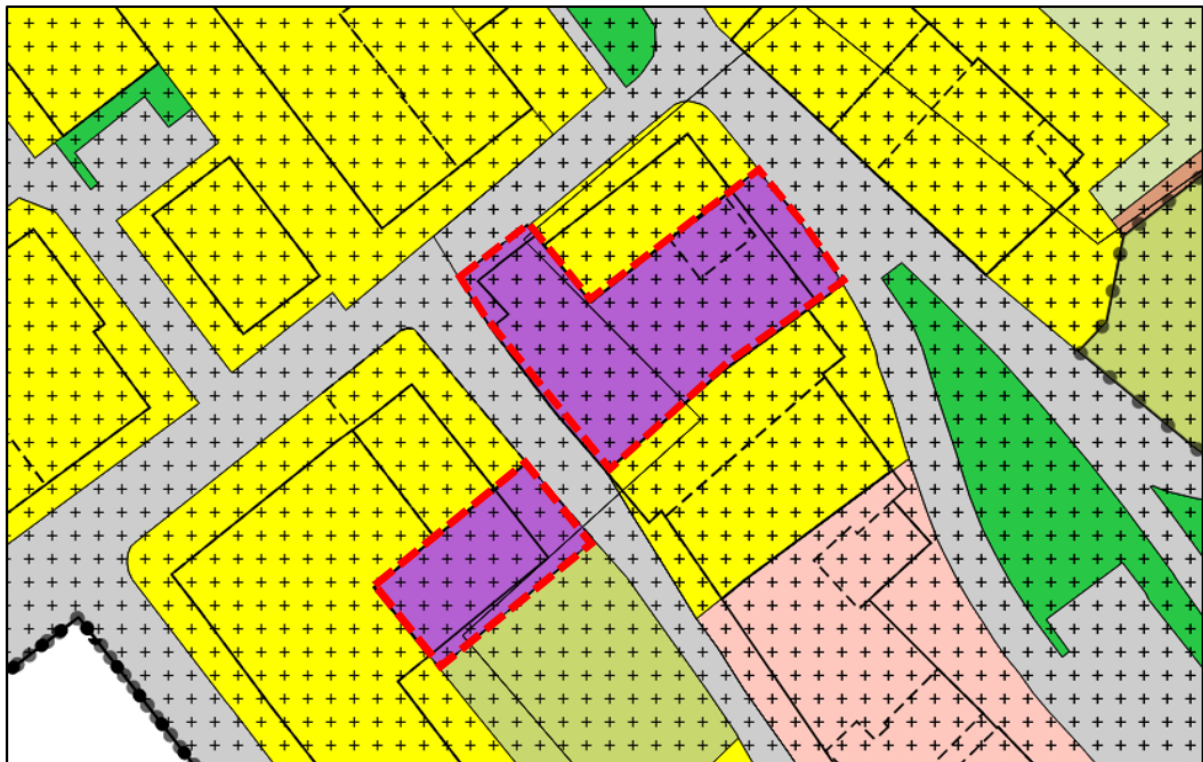
1.3 Aanpak

De voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van een particulier initiatief. De toelichting vormt samen met de bijbehorende regels en verbeelding het postzegelbestemmingsplan, waarin het particulier initiatief wordt geborgd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' (vastgesteld, 25 juni 2013). In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2.0'. Voor één van de woningen is de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Daarnaast is het plangebied voor een groot deel voorzien van een bouwvlak, waarvan binnen het noordelijke deel een maximum bebouwingspercentage geldt van 75%.

Verder zijn binnen het plangebied diverse dubbelbestemming van toepassing. Zo gelden voor delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast is er ook een deel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met de ligging van het plangebied.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in Hoofdstuk 3 het planvoornemen wordt toegelicht. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In Hoofdstuk 5 worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In Hoofdstuk 6 is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komt in Hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Erichem is als een gestrekt dorp met voor- en achterstraat ontstaan op een stroomrug, die evenwijdig loopt aan een voormalige stroomgeul, onmiddellijk ten noorden hiervan. De gebogen vorm van de plattegrond is door de loop van de geul bepaald.

De hoofdstructuur wordt bepaald door de Erichemseweg. Langs deze weg bepaalt een lint van agrarische bebouwing het beeld. De kerk is iets verhoogd gelegen aan de noordoostzijde van de hoofdweg. Het gebied rond de kerk met een drietal boerderijen, de pastorie en het dorpsplein bepalen voor een belangrijk deel de sfeer en de karakteristiek van de kern. De oude kern kan worden onderverdeeld in een meer verdicht westelijk deel en een meer kleinschalig en landelijk oostelijk deel. Het dorp vormt een uniek ensemble met het omliggende landschap, waarvan vooral het bijzondere en waardevolle verkavelingspatroon opvalt. Ten noorden van de kern liggen twee terreinen die van oudsher als bouwland in gebruik zijn geweest: de Opstal en de Hoge Korn.

In Erichem komen verschillende functies voor. Langs de Erichemseweg komen afwisselend woningen, bedrijven, maatschappelijke functies en detailhandelsvestigingen voor. Ten zuiden van de Erichemseweg overheerst de woonfunctie. De centrumfuncties concentreren zich vooral in het zuidoosten van de kern.

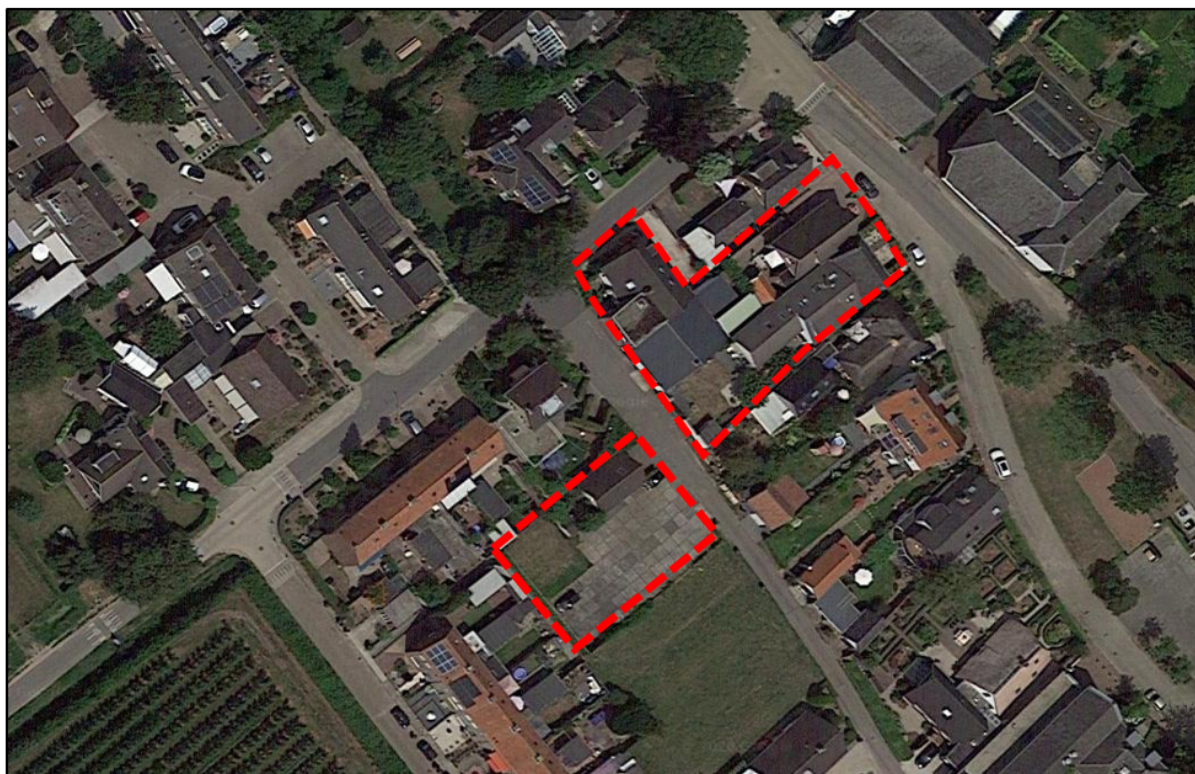
Het plangebied grenst direct aan verschillende woonlocaties en aan de wegen Erichemseweg, Mierlingsestraat en Meent. In groter geheel wordt het plan voornamelijk omgeven door woningen met hier en daar enkele groenvoorzieningen. In zuidoostelijke richting zijn centrumfuncties geconcentreerd en ten noordwesten van het plangebied ligt een bedrijf en een detailhandelsvestiging.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat volgens het geldend bestemmingsplan uit twee bedrijfslocaties. Eén van deze locaties ligt ingeklemd tussen de Erichemseweg en de Meent, bestaande uit één bouwvlak met daarbinnen drie woningen en bedrijfsgebouwen. Op de tweede bedrijfslocatie, die ten zuiden van de Meent ligt, liggen geen woningen en staat één bedrijfsgebouw, dat feitelijk wordt gebruikt als bijgebouw bij de naastgelegen woning Mierlingsestraat 3.

Concreet bestaat de huidige situatie uit:

- a. het noordelijk deelgebied, voorzien van:
 - 1. drie bedrijfswoningen, feitelijk in gebruik als burgerwoning;
 - 2. meerdere (voormalige) bedrijfsgebouwen, feitelijk in gebruik als bijgebouwen;
- b. het zuidelijk deelgebied, voorzien van:
 - 1. één bedrijfsgebouw, feitelijk in gebruik als bijgebouw bij de naastgelegen burgerwoning.



Luchtfoto met ligging van het plangebied

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Er is geen behoefte meer aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Gelet op het feit dat de bedrijfslocatie is ingeklemd tussen meerdere burgerwoningen, is het onwenselijk om de bedrijfsactiviteiten te hervatten en is het niet aannemelijk dat de locatie kan worden verkocht als toekomstbestendige bedrijfslocatie.

De drie woningen, met bijbehorende bebouwingen, hebben alledrie geen binding met het (voormalige) bedrijf ter plaatse en worden daarom met dit plan herbestemd als burgerwoning. De bestaande bebouwingen blijven met het voornemen behouden. Met het plan is enkel sprake van een planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Derhalve wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' weggenomen, aangezien in 1993 een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning ter plaatse van de Erichemseweg 16 en deze niet meer als karakteristiek wordt beschouwd. Het voornemen draagt met de bedrijfsbeëindiging bij aan het creëren van een rustig woon- en leefklimaat in de kern.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. 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. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de bestaande woonwensen.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het SVIR verder geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.2 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.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering 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, de zogeheten Laddertoets.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is.

Onderhavig plan betreft geen stedelijke ontwikkeling die 'nieuw' is. Het betreft enkel het planologisch wijzigen van drie bestaande woningen naar de feitelijke situatie. Er worden geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

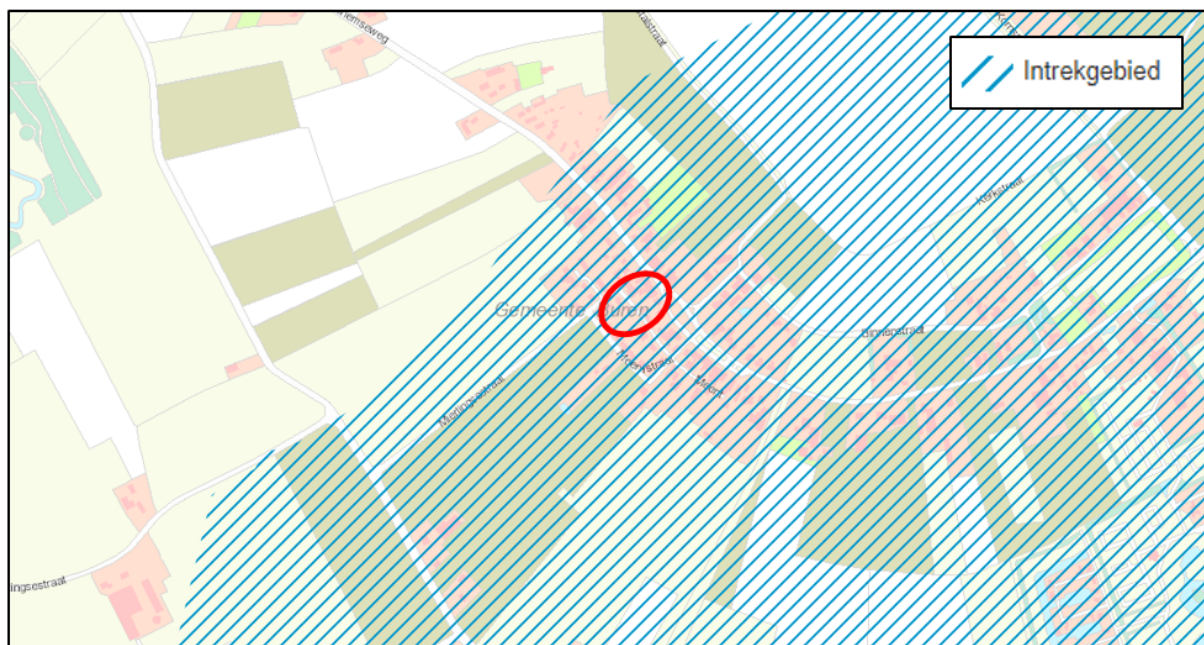
Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal waarbij de klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in kaart zijn gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

In de Omgevingsverordening Gelderland is er meer concreet invulling gegeven aan de kaders die in de Omgevingsvisie worden geschetst. Toetsing van onderhavig planvoornemen aan de verordening vindt plaats in de volgende paragraaf (paragraaf 4.2.2). Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda (artikel 2.2). Gezien het feit dat onderhavig planvoornemen geen nieuwe woning mogelijk maakt, in de huidige situatie is immers reeds sprake van drie bedrijfswoningen, is regionale afstemming niet aan de orde.



Uitsnede kaart 'Water en milieu' met aanduiding plangebied (rood)

In de bovenstaande afbeelding is te zien dat het werkingsgebied 'Intrekgebied' geldt. Het plangebied ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie.

Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Er wordt voldaan aan artikel 3.33, omdat met het voornemen geen winning van fossiele energie wordt beoogd.

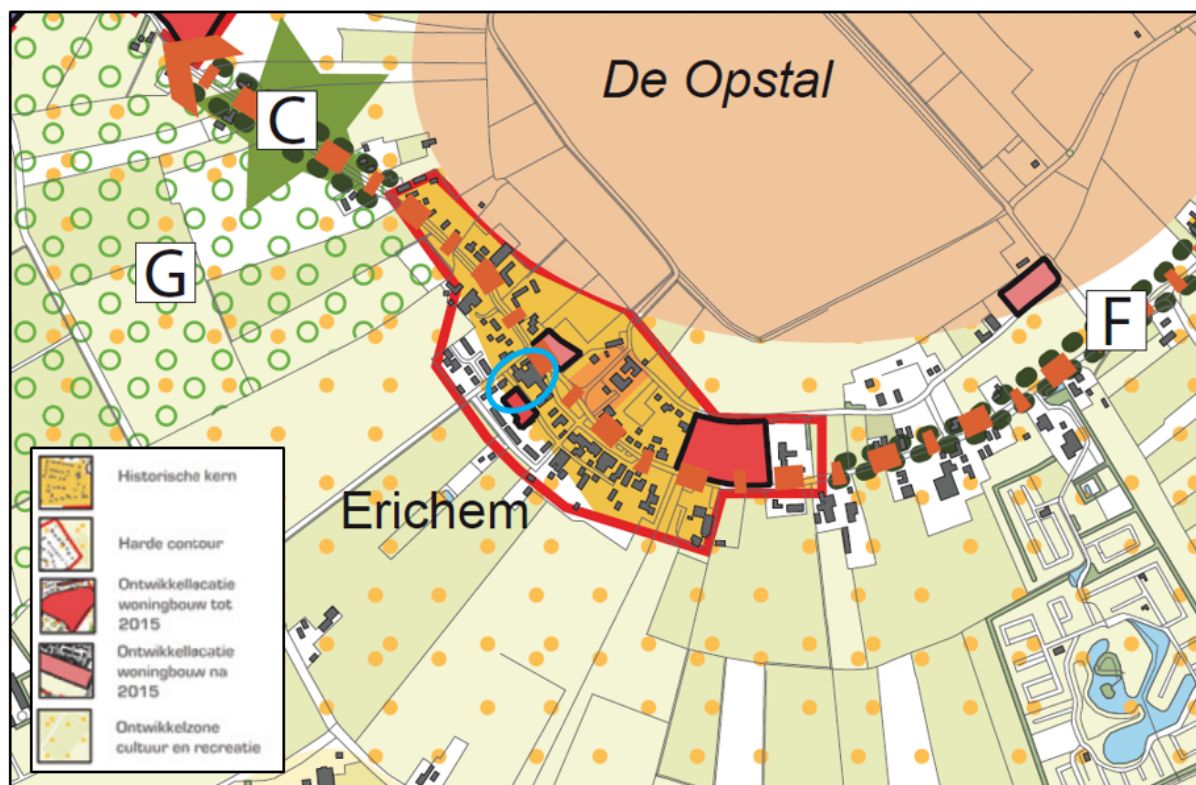
Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op een planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing, zijnde de woningen en bijbehorende bebouwing, blijven met het plan behouden. Gezien de kleinschaligheid en de aard van het planvoornemen, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee is het plan niet in strijd met de gestelde kaders uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

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

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



Uitsnede verbeelding Structuurvisie 2009-2019 met aanduiding plangebied (blauw)

De kernen Erichem, Asch en Kerk-Avezaath maken deel uit van het woonservicegebied Buren. In deze kernen geldt dat er meer aandacht is voor nultredenwoningen en voor rijwoningen. Gezien de geringe omvang van de kleinere kernen en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden is het gewenst om woningbouw in Asch en Erichem alleen te realiseren indien zich mogelijkheden voordoen op vrijkomende locaties, Hier wordt vooral ingezet op gezinnen.

In Erichem wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristieke gestrekte structuur met voor- en achterstraat, evenals de ruimtelijke relatie met het buitengebied. In de kern zelf liggen beperkte inbreidingslocaties voor de ontwikkeling van woningen. Met name door uitplaatsing van (ongewenste) bedrijven ontstaan mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen.

Het voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de wens van de gemeente Buren om ongewenste bedrijvigheid binnen de kernen te beëindigen. De bebouwing binnen de planlocatie, die inmiddels als bijgebouwen bij de woningen een nieuwe functie heeft gekregen, blijft met het voornemen behouden. Het voornemen draagt bij aan het creëren van een rustig woon- en leefklimaat in de kern. Er is geen sprake van aantasting van de karakteristieke structuren ter plaatse en de kernkwaliteiten rust, ruimte en een schoon milieu. Het plan is daarmee passend binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Structuurvisie Buren 2009-2019.

4.3.2 Woonvisie Buren 2014-2020

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

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

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht. Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd.

Met onderhavig plan is geen sprake van de realisatie van een nieuwe woonlocatie, maar enkel van de herbestemming van drie bestaande bedrijfswoningen, die geen binding meer hebben met het bedrijf, als reguliere woningen. Met het voornemen worden twee bedrijfslocaties in de kern van Erichem planologisch weggenomen en ontstaat een versterking van de concentratie wonen. Het plan is daarmee passend binnen de Woonvisie.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-publicatie). Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Met het herbestemmen van de voormalige bedrijfslocatie naar 'Wonen' vindt geen verzwaring van de milieubelasting of verzwaring van de milieugevoeligheid plaats.

Voorgenomen planologische functiewijziging naar 'Wonen' leidt niet tot het oprichten van een nieuw milieugevoelig object. Verder geldt dat de locatie direct wordt omgeven door woonpercelen. Dit betreffen geen milieubelastende functies. Voor de bredere omgeving geldt dat op ca. 25 meter ten noorden van het plangebied een opslagloods is gelegen. De richtafstand voor een dergelijke opslagruimte wordt op basis van de VNG publicatie ingeschat op 10 meter. Er wordt derhalve ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Op ca. 25 meter ten zuidoosten van het plangebied zijn centrumvoorzieningen gelegen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de functies wonen, detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, openbare en bijzondere doeleinden, ambachtelijke bedrijven en ateliers voor kunstenaars toegestaan. Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd. Binnen deze bestemming vindt een vorm van functiemenging plaats. Voor centrumvoorzieningen tot en met categorie 2 geldt op basis van de VNG publicatie een richtafstand van 30 meter. Bedrijven binnen de centrubestemming dienen voor de bedrijfsvoering rekening te houden met de omliggende woonfuncties. Tussen de centrubestemming en het plangebied liggen meerdere burgerwoningen, waarvoor het woon- en leefklimaat acceptabel wordt geacht. Voor de bestaande woningen binnen het plangebied geldt dat eveneens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bedrijven binnen de centrubestemming worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering, gelet op het feit dat er meerdere woningen op kortere afstand liggen.

Gezien het feit dat er zich geen milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied bevinden, wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd geldt dat het planvoornemen niet leidt tot hinder op omliggende gevoelige functies, zoals de naastgelegen woningen. Gezien de aard van het planvoornemen wordt overlast ten aanzien van geur, geluid, stof en gevaar op de directe omgeving uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van drie (bedrijfs)woningen en bijbehorende bebouwing. De planlocatie is enkel in gebruik geweest als werkplaats voor het voormalige timmerbedrijf. Er is vanuit het historisch functiegebruik geen aanleiding om bodemverontreinigingen te verwachten.

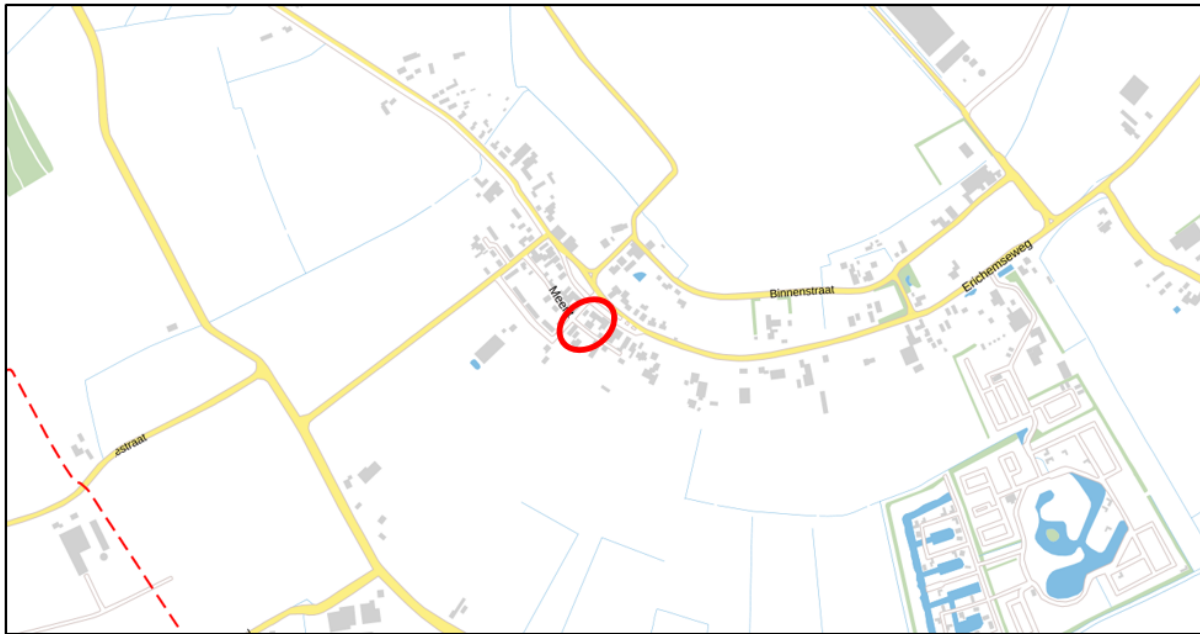
Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het bodemgebruik in het verleden en het beoogde gebruik ter plaatse. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 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.

Het voornemen bestaat uit de planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoningen en bestaande bedrijfsgebouwen zullen in de nieuwe situatie worden gebruikt als reguliere woningen en bijgebouwen. Daarmee worden geen nieuwe objecten binnen het plangebied toegevoegd. Bedrijfswoningen worden in het kader van externe veiligheid geclassificeerd als beperkt kwetsbaar object. Burgerwoningen worden aangemerkt als kwetsbaar object. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning betreft daarom het wijzigen van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object. Daarom is de risicokaart beschouwd. De risicokaart is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede risicokaart met ligging van het plangebied (rood)

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen is gelegen. Conform de risicokaart is de meest nabijgelegen risicovolle activiteit gelegen op een afstand van ca. 800 meter. Het betreft een gasleiding ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze gasleiding.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voornoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op dit moment zijn ter plaatse van onderhavig plangebied drie (bedrijfs)woningen en voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning wordt in het kader van de Wet geluidhinder als reguliere woning aangemerkt en betreft een geluidgevoelig object. Gezien het feit dat in de huidige situatie reeds sprake is van een geluidgevoelig object, leidt de voorgenomen bestemmingswijziging naar 'Wonen' niet tot het oprichten van een nieuw geluidgevoelig object. Bestaande woningen hoeven niet te worden getoetst.

Er worden geen nieuwe geluidsbronnen opgericht c.q. toegevoegd. De bestaande bedrijfslocatie wordt wegbestemd, waardoor het oprichten van een bedrijf in de nieuwe situatie niet meer mogelijk is. Daarmee verbetert de akoestische situatie voor de woningen in en om het plangebied.

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

5.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten.

In de huidige situatie zijn reeds gevoelige objecten binnen het plangebied aanwezig, namelijk de drie (bedrijfs)woningen. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' leidt derhalve niet tot het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen of andere bedrijven met een geuremissie. Er is reeds beoordeeld dat met het planvoornemen wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur en er ten aanzien van geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit blijft met het planvoornemen onveranderd.

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

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens 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.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan voorziet enkel in het planologisch wijzigen van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor de drie bestaande bedrijfswoningen. Derhalve is het plan aan te merken als NIBM en hoeft daarom niet nader te worden getoetst aan de Wet milieubeheer.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

De (bedrijfs)woningen ter plaatse van het plangebied zijn ontsloten middels de bestaande inritten aan de Erichemseweg, Mierlinsestraat en Meent. Het voornemen betreft enkel een planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de verkeersgeneratie ten gevolge van een bedrijfswoning en een reguliere woning. Ten aanzien van de woonfunctie blijft de verkeersgeneratie daarom ongewijzigd. De bestaande infrastructuur in de nabije omgeving van het plangebied kan de verwachte verkeersgeneratie verwerken. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7.2 Parkeren

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemming van drie bestaande woningen. Er worden geen woningen toegevoegd. Daarmee blijft de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie gelijk aan de parkeerbehoefte in de huidige situatie. In de huidige situatie vindt parkeren plaats op eigen terrein en op parkeerplaatsen op openbaar terrein in de directe omgeving van het plangebied. De huidige parkeervoorzieningen voorzien in de behoefte.

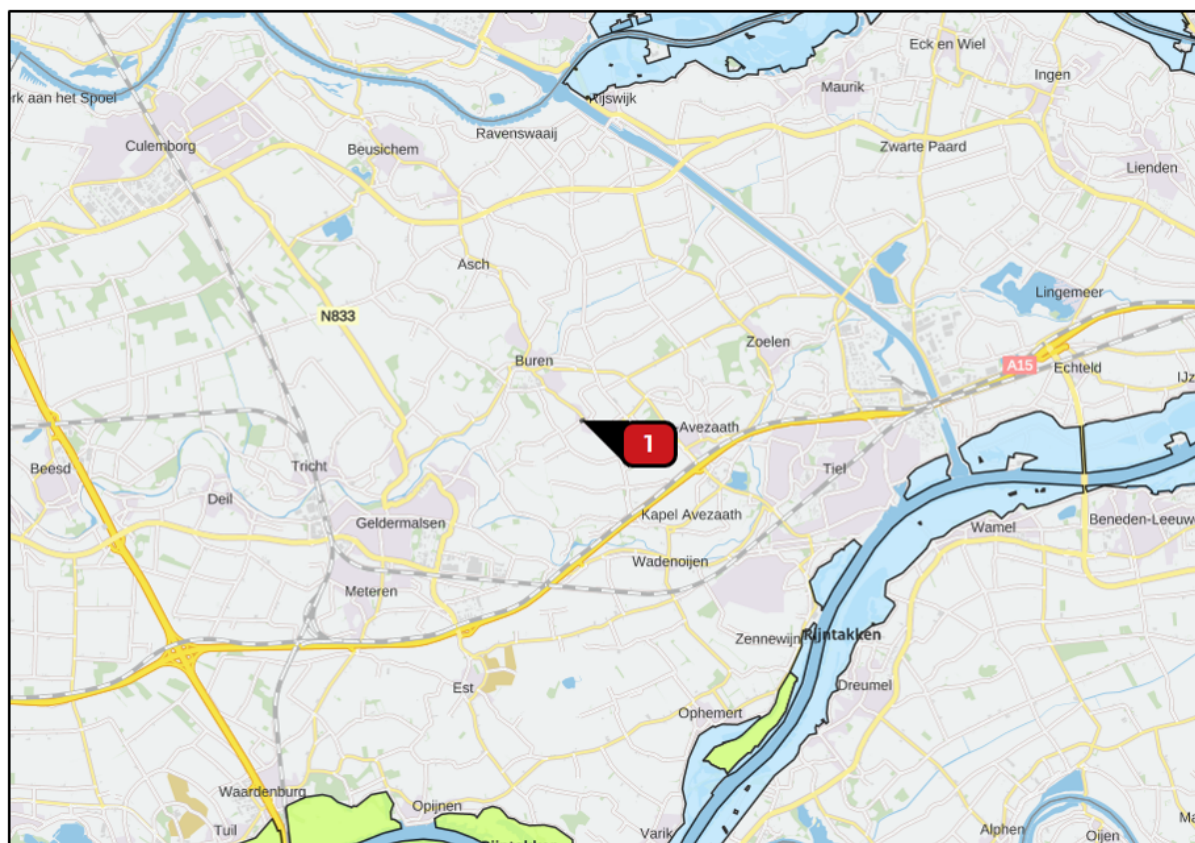
Daarmee kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.8 Natuur

In deze paragraaf wordt toegelicht of wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Dit wordt gedaan aan de hand van de bespreking van bescherming van gebieden en de bescherming van soorten.

5.8.1 Beschermde gebieden

Het plangebied is gelegen buiten Natura 2000-gebieden en buiten het Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken' op ca. 5,7 kilometer afstand. Verder is Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek (op ca. 9,4 km afstand) binnen een straal van 10 km vanaf het plangebied gelegen.



Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied (bij 1)

Wegens de grote afstand van Natura 2000-gebieden tot het plangebied en de kleinschaligheid van de aard van het planvoornemen, zijn negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Dit geldt ook voor het aspect stikstof. De planologische functiewijziging van de locatie leidt niet tot

een wijziging in de verkeersgeneratie ten opzicht van het huidige gebruik. Gezien de stikstofemissies ten gevolge van het wegverkeer in de nieuwe situatie gelijk is aan dat van de oude situatie, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het plan kan doorgang vinden zonder vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.8.2 Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten. Ten allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op een planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' ten behoeve van woondoeleinden. De bestaande bebouwing, zijnde de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, blijven met het plan behouden. Negatieve gevolgen voor beschermde soorten ten gevolge van het planvoornemen kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.9 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 rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemmingen worden in onderhavig plan overgenomen. Volgens het archeologisch beleid van de gemeente is bij een bodemversturende activiteit met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld (Waarde - Archeologie 3) of groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm (Waarde - Archeologie 4), een archeologisch onderzoek verplicht om het bodemarchief veilig te stellen.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bodemversturende activiteiten, waardoor een nader archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk is. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Cultuurhistorie

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

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Volgens het cultuurhistorisch beleid van de gemeente is het verboden een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Met het voornemen worden geen gebouwen gesloopt, waardoor de cultuurhistorische waarden ter plaatse behouden blijven. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.11 Leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het project. In het straatprofiel van de Erichemseweg, Mierlingsestraat en Meent zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie.

5.12 Waterhuishouding

5.12.1 Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

5.12.2 Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het waterschap vraagt bij een watertoets specifiek aandacht voor de volgende punten:

1. Veiligheid (waterkering);
2. Waterberging;
3. Grondwater en kwel;
4. Inrichten en waterkwaliteit
5. Beheer en onderhoud watergangen;
6. Riolering en hemelwater.

5.12.3 Waterplan Buren 2008-2017

In 2008 heeft de gemeente Buren samen met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid is uitgewerkt in een uitvoeringprogramma met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen.

Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en ruimtelijke ordeningprojecten. De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste 'waterpartner', het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagst maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

5.12.4 Gevolgplanvoornemen

Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op de planologische functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Er zijn geen negatieve effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten.

Het planvoornemen betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waarbij de afvoer van regenwater binnen de locatie en de afvoer van afvalwater (via riool) niet veranderen. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Deze dienen ten allen tijde in onderling samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van het geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren'. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsplanregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels: Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels: Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk)

De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.3 kort toegelicht.

3. Algemene regels: In dit hoofdstuk zijn regelingen, waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden, opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.

4. Overgangs- en slotregels: Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen: De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of beroep en/of webwinkel, alsmede.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Voor de verschillende bouwvormen zijn in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' bebouwingscategorieën opgenomen. Per categorie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, goothoogtes en afstand tot de

zijdelingse perceelgrens. Voor de vrijstaande woningen in het onderhavig plan is aangesloten op de regeling behorende bij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cv'. Aangezien de overige bouwaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren' niet van toepassing zijn binnen het plangebied, is de tabel omgezet in een passende regeling voor de drie bestaande woningen.

Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd in samenhang met een bestaand hoofdgebouw. Het bijgebouw in het zuidelijk deelgebied is in gebruik als bijgebouw bij de woning Mierlingsestraat 3, dat als hoofdgebouw buiten het plangebied ligt. Om het gebruik als bijgebouw te regelen is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Buiten deze aanduiding kunnen bijgebouwen worden opgericht, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde perceel.

Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied1: De dubbelbestemming voor waarde archeologie is opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. In de dubbelbestemming worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied2: De dubbelbestemming voor waarde archeologie is opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. In de dubbelbestemming worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

Waarde - Cultuurhistorie: De dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie is opgenomen voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de betreffende gronden. In de dubbelbestemmings worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden om een dergelijk bouwwerk te slopen. De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke/antérieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Buren. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de planologische functiewijziging mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

7.3 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het planvoornemen betreft de planologische functiewijziging naar 'Wonen'. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen en de geringe impact op de omgeving, wordt het planvoornemen maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

