

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Lutterveld 2a, Erichem

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Lutterveld 2a, Erichem

Gemeente Buren

IDN-nummer: NL.IMRO.0214.ERILutterveld2a-BON1

Status: ontwerp

Datum: 11 augustus 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 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Omgeving van het plangebied	7
2.3 Huidige situatie	8
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	11
3.1 Beschrijving planontwikkeling	11
3.2 Agrarische beoordeling	12
3.3 Afwijking van geldend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 4 Beleid	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	21
5.2 Bodem	21
5.3 Externe veiligheid	22
5.4 Geluid	22
5.5 Geur	23
5.6 Luchtkwaliteit	23
5.7 Verkeer en parkeren	24
5.8 Natuur	24
5.9 Archeologie	25
5.10 Cultuurhistorie	27
5.11 Leidingen	27
5.12 Waterhuishouding	27
Hoofdstuk 6 Juridische regeling	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Bestemmingen	33
6.3 Algemene regels	34

Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische haalbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemming is het voornemen om op de locatie Lutterveld 2a te Erichem de bouw van een nieuwe bedrijfshal mogelijk te maken ten behoeve van de opslag van pompoenen in kuubskratten.

Op de betreffende locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd gericht op biologische landbouw in combinatie met biologische pompoenteelt, waar pompoenen van zaadje tot supermarkt, jaarrond, verzorgt en geleverd worden door heel Europa. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit de oogst, opslag, was en verpak diensten van de pompoenen. Het bedrijf is gestart vanuit het ideaal om tot een alternatieve duurzame landbouwmethode te komen en heeft sinds de oprichting een flinke groei doorgemaakt. Het bedrijf is in 1984 opgericht en is inmiddels uitgegroeid tot de marktleider op het gebied van biologische pompoenen.

Het planvoornemen is reeds aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren voorgelegd. Het college van B&W heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om het bouwvlak van het bedrijf te vergroten tot 1,5 ha. Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze vergroting planologisch vast te leggen.

1.2 Plangebied

De locatie ligt aan het Lutterveld in Erichem, in het buitengebied van de gemeente Buren, tussen de kern van Erichem en de provinciale weg naar Kerk-Avezaath en de A15. Het plangebied betreft de aanwezige agrarische bedrijfslocatie inclusief de aangrenzende gronden. De planlocatie omvat de volgende kadastrale percelen: gemeente Buren, sectie Q, nummer 254, 255, 256, 258, 259, 261, 264 en 607.



Globale ligging plangebied

1.3 Aanpak

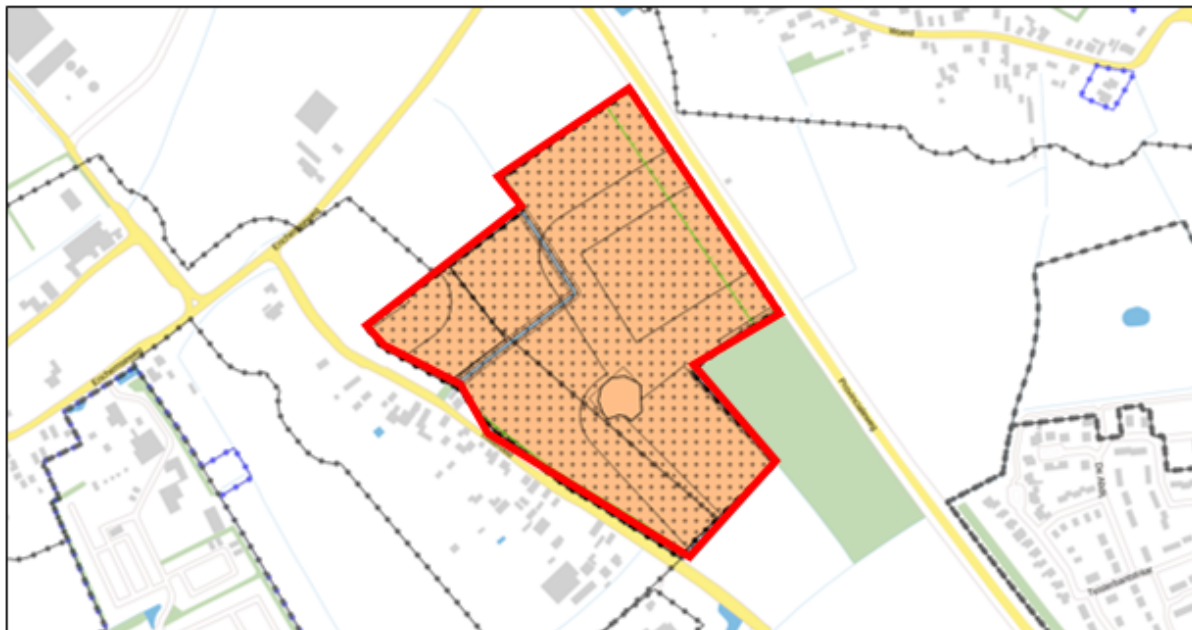
De voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van een particulier initiatief. De toelichting vormt samen met de bijbehorende regels en verbeelding het postzegelbestemmingsplan, waarin het particulier initiatief wordt geborgd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening' (vastgesteld, 28 juni 2016). In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd - Landgoed' met aanduiding agrarisch bouwvlak opgenomen. Binnen het agrarisch bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 50%.

Voor de locatie is de bestemming 'Gemengd - Landgoed' opgenomen. Het gemengde karakter bestaat uit de functies bos en natuur, wonen en agrarisch, waarbij een deel van de gronden een openbaar karakter hebben. Voor het gebied is een inrichtingsschets gemaakt, de aanleg en instandhouding van deze inrichting is in de regels geborgd.

Binnen het plangebied zijn diverse archeologische dubbelbestemmingen van toepassing. Zo gelden voor delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' en 'Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3'. Daarnaast is ook een klein gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied' ter bescherming van een archeologisch monumententerrein (AMK-terrein).



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 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor en 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 op diverse plekken in de uiterwaarden steenfabrieksterreinen in de loop der tijd ontstaan. De hoogwatervrij 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 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt tussen de dorpen Kerk-Avezaath en Erichem, in het buitengebied van de gemeente Buren en maakt onderdeel uit van het buurtschap Lutternveld. De weg Lutternveld is een buitenweg in het agrarisch landschap waaraan diverse agrarische bedrijven worden afgewisseld met woningen op diepe percelen. In groter verband maakt de weg en de planlocatie deel uit van de stroomrug die van Zoelen naar Buren loopt. Het omliggende landschap wordt voornamelijk gebruikt voor fruitteelt en akkerbouw. Ten westen van de planlocatie, aan de Erichemseweg, ligt een recreatiegebied met camping.



Ligging van het plangebied (luchtfoto Google Maps)

2.3 Huidige situatie

De locatie Lutterveld 2a is een landgoedlocatie in het buitengebied van Erichem. Het landgoed is circa 14,5 ha groot en biedt plaats voor een gemengd functiegebruik, waaronder grondgebonden agrarisch gebruik, landschapsontwikkeling en wonen. Het landgoed is de hoofdvesting van het pompoenenbedrijf 'Landgoed De Terp'.

Het pompoenenbedrijf 'Landgoed De Terp' betreft een gemengd agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten voornamelijk bestaan uit akkerbouw in de vorm van pompoenteelt en de verwerking daarvan. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf bestaan uit het verbouwen, verwerken, wassen, sorteren en verpakken van biologische pompoenen. Bij het verwerken en sorteren is behoefte aan een grote hoeveelheid fustmateriaal, bestaande uit grote kuubskisten om pompoenen in te vervoeren.

De agrarische bedrijfslocatie is voorzien van enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bestaan uit loodsen voor met name de verwerking van pompoenen (1). Daarnaast zijn loodsen aanwezig voor (2) de opslag van pompoenen, (3) de opslag van fustmateriaal en (4) de opslag van materieel voor het bewerken van de agrarische gronden.

De agrarische bedrijfslocatie op het landgoed bestaat uit een bouwvlak van 12.232 m² en omliggende gronden. De bedrijfsbebouwing is landschappelijk goed ingepast. De bomenrijen zorgen ervoor dat de bedrijfsbebouwing vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is.

De duurzame bedrijfsvoering komt sterk naar voren op de bedrijfslocatie. Zo zijn de daken van de bedrijfsgebouwen voorzien van zonnepanelen en is er een waterberging gelegen aan de achterzijde van het plangebied. Door de aanwezigheid van deze waterberging kunnen de pompoenen worden afgespoeld met hemelwater. De biologische teeltmethode draagt bij aan een gezonde toekomst voor mens en milieu.

De afzetmarkt voor pompoenen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Daarom heeft het bedrijf een sterke groei doorgemaakt. De noordelijke loods is recentelijk vernieuwd en verbouwd en in 2019 is een nieuwe loods opgericht binnen het bestaande bouwvlak. De markt voor pompoenen is veranderd, waardoor er het gehele jaar vraag is naar de producten van Landgoed De Terp. Deze veranderende markt heeft ervoor gezorgd dat de behoefte aan opslag van pompoenen en opslag van lege kuubskisten groter is geworden. Vanwege de toenemende vraag aan opslag van producten is op het terrein ook een grote hoeveelheid fust aanwezig in de vorm van houten kuubskisten. Als gevolg van ruimtegebrek in de bedrijfshallen worden kuubskatten

moemnteel aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen opgestapeld.

Concreet bestaat de planlocatie in de huidige situatie uit een landgoed van ca. 14,5 ha met daarin:

- een agrarische bedrijfslocatie van 12.232 m² voor pompoenenteelt en -verwerking, bestaande uit:
 1. circa 6.100 m² bedrijfsgebouwen
 - a. Bedrijfsgebouw 1 (1970) met een oppervlakte van ca. 1.400 m²;
 - b. Bedrijfsgebouw 2 (1975) met een oppervlakte van ca. 1.500 m²;
 - c. Bedrijfsgebouw 3 (2016) met een oppervlakte van ca. 1.700 m²;
 - d. Bedrijfsgebouw 4 (2019) met een oppervlakte van ca. 1.500 m²;
 2. bijbehorende ontsluiting en verhardingen;
 3. een bedrijfswoning;
- een bouwvlak voor de oprichting van een nieuwe landgoedwoning;
- omliggende landgoedgronden met landschappelijke en natuurlijke waarden, waarbinnen gemengd functiegebruik plaatsvindt:
 1. grondgebonden agrarische productie;
 2. landschapsontwikkeling in de vorm van broekbossen, conform het landschapsplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het geldend bestemmingsplan;
 3. extensief dagrecreatief medegebruik.

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Beschrijving planontwikkeling

De ontwikkelingen van het bedrijf hebben ervoor gezorgd dat de bestaande bedrijfshallen niet meer genoeg ruimte bieden voor de huidige bedrijfsactiviteiten. De sterke groei heeft ervoor gezorgd dat de houten kuubskisten buiten moeten worden opgestapeld aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. Buitenopslag van de kisten is niet onderhoudsvriendelijk en vanuit hygiënisch oogpunt (voedselveiligheid) niet wenselijk. De initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om een nieuwe bedrijfsloods te bouwen aan de achterzijde van het bedrijf. De nieuwe loods biedt de ruimte om de kuubskisten binnen op te slaan.

Het beoogde plan is de realisatie van een nieuwe loods en bijbehorende verharding aan de noordoostkant van het bestaande agrarische bouwvlak. De bedrijfshal is bedoeld voor de opslag van de kuubskisten en heeft een bedrijfsvloeroppervlak van ca. 1.500 m². Het bestaande bouwvlak biedt niet genoeg ruimte voor de realisatie van de nieuwe loods.

Inclusief de aanleg van verharding maakt het planvoornemen een ontwikkeling mogelijk van meer dan 1.500 m², wat niet mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan (Buitengebied, zesde herziening, 10.2.2a). Echter, bij het volledig verharderen van de totale uitbreiding van het bouwvlak (4359 m²), is het bebouwingspercentage op het totale bouwvlak nog steeds lager (46%) dan het maximaal toegestane bebouwingspercentage mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan (50%).

De locatie is momenteel al voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De nieuwe bedrijfshal wordt opgericht op een locatie die vanaf de openbare weg al aan het zicht onttrokken is. Daarmee past de bedrijfshal in haar omgeving en is extra inpassing niet noodzakelijk. De bestaande landschappelijke inpassing blijft conform het geldend bestemmingsplan geborgd in de regels.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit:

- Uitbreiding van het bestaande bouwvlak met 2.768 m² bouwvlak tot een totaal van 15.000 m² (1,5 ha) ten behoeve van:
 1. Het oprichten van een nieuwe bedrijfshal van ca. 1.500 m² voor de opslag van kuubskisten;
 2. het aanbrengen van bijbehorende verhardingen rondom de loods;
 3. gebruik makend van de bestaande landschappelijke inpassing.



3.2 Agrarische beoordeling

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer tot herziening van het bestemmingsplan, heeft de gemeente Buren een agrarische beoordeling laten uitvoeren door een onafhankelijke beoordelingscommissie. Het doel van deze beoordeling is het verkrijgen van inzicht in de bedrijfssituatie en toekomstbestendigheid van het bedrijf. De beoordelingscommissie beoordeelt of de bedrijfsuitbreiding vanuit een bedrijfseconomisch perspectief goed is onderbouwd.

De Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) heeft op 19 oktober 2020 een positief advies afgegeven voor de vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha (kenmerk: 0009764vbp20). De continuïteit van de onderneming is voldoende verzekerd. De adviescommissie geeft in haar beoordeling aan dat de droge opslag van houten kisten een positieve ontwikkeling is om het bedrijf naar de toekomst toe bedrijfseconomisch gezond te houden. Vanuit landbouwkundig oogpunt kan de gewenste uitbreiding als noodzakelijk worden gezien voor de agrarische bedrijfsvoering.

3.3 Afwijking van geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In het geldend bestemmingsplan zijn de gronden die voorzien zijn voor het bouwen van een nieuwe bedrijfshal bestemd als 'Gemengd - Landgoed' zonder bouwvlak.

Aangezien de gronden die zijn voorzien voor de nieuwe loods buiten het bestaande bouwvlak liggen en binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor het plaatsen van een dergelijke loods, past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldend bestemmingsplan. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

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. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving 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 Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft de SVIR 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.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor het voorliggend plangebied.

4.1.3 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.

De voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding van een agrarisch bedrijf, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere motivering duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

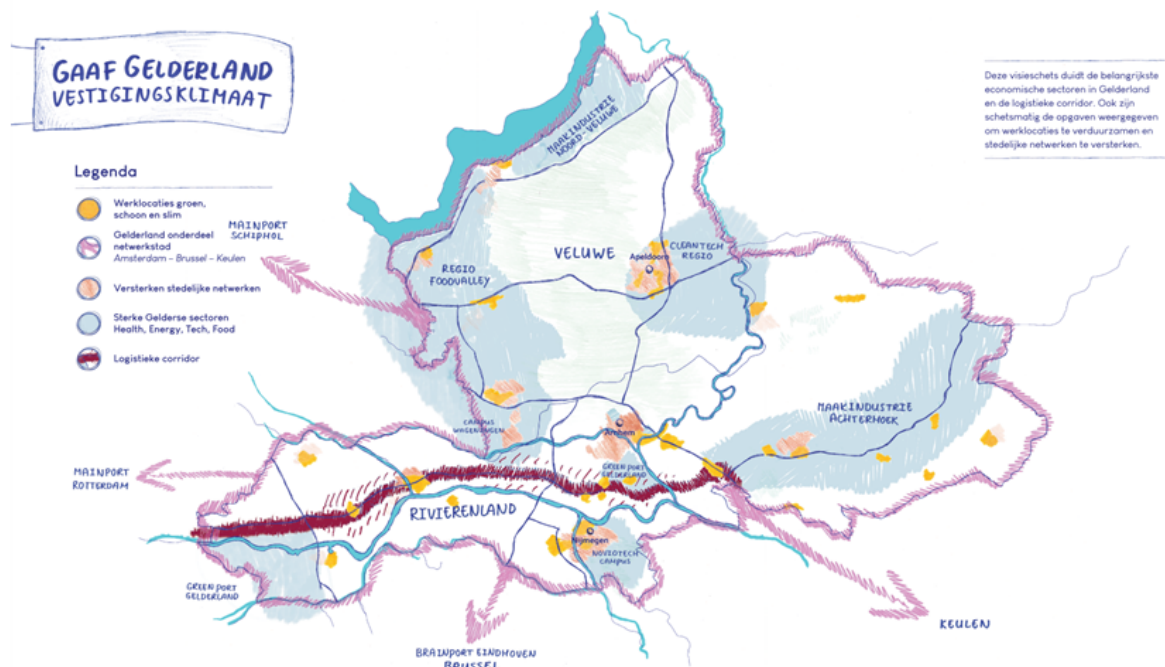
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie 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.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.



Visieschets Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Vestigingsklimaat

Gelderland heeft een unieke ligging op de oostwest-as en de noordzuid-as van ons land; een strategische en aantrekkelijke positie te midden van andere sterke regio's. Juist door de bijzonder kwaliteiten en veelzijdigheid van Gelderland kan zij zich verder ontwikkelen als ideale vestigingsplek en uitvallocatie om te werken en te wonen. Met de brede blik op de leefomgeving geeft de provincie een krachtige impuls aan de

regionale economie en arbeidsmarkt. Het streven is een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een bedrijfshal voor de opslag van kuubskraten, om een optimale werklocatie te creëren voor het biologische pompoenbedrijf. Ter behoud van de kuubskraten is het noodzakelijk dat deze droog opslagen kunnen worden. Op deze manier wordt de werklocatie op een duurzame manier ingericht.

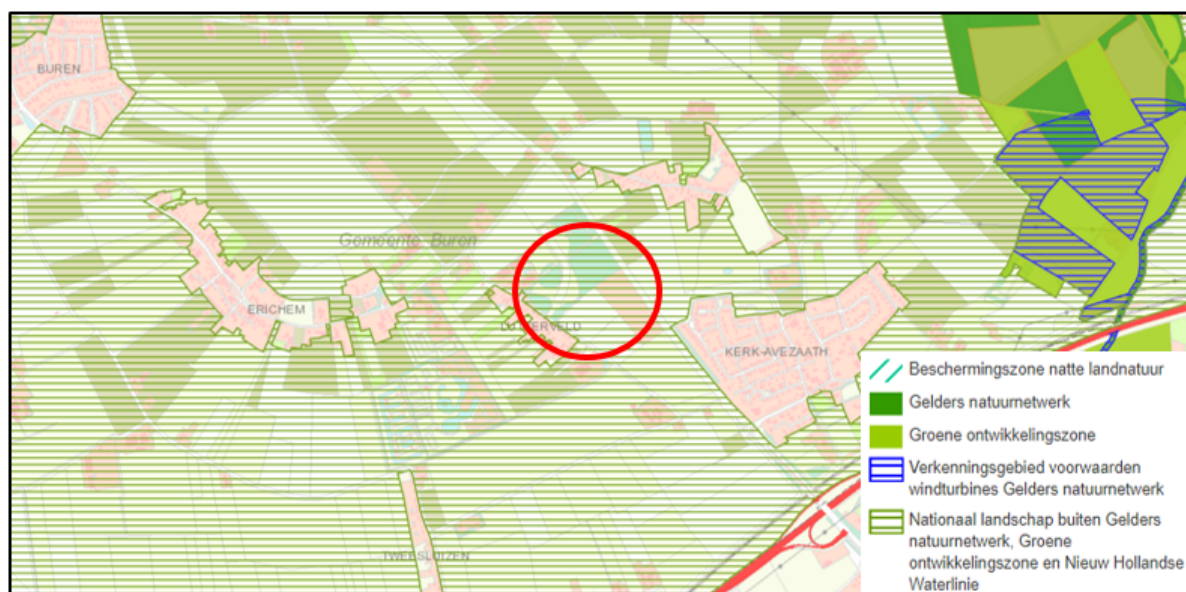
Het voornemen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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.

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. Het planvoornemen zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

Het plangebied in voorliggend bestemmingsplan is gesitueerd binnen een Nationaal Landschap en een Intrekgebied, maar buiten de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelderse natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie.



Uitsnede Ontwerp-omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart: Natuur en Landschap

Regels Landbouw

Afdeling 2.4 Veehouderij bevat instructieregels voor de omgang bij nieuwvestiging van grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijbedrijven en -takken in bestemmingsplannen. Uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven en -takken kan alleen als de aanvrager extra maatregelen ('plusmaatregelen') neemt op het gebied van dierwelzijn, landschappelijke inpassen en milieu.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft geen nieuwvestiging van een veehouderij of uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij. De regels in afdeling 2.4 vormen daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Regels Natuur en Landschap

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke gebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. In Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO). Het plangebied ligt niet binnen het GNN of GO.

Het Nationaal landschap betreft een gebied met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzonder natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

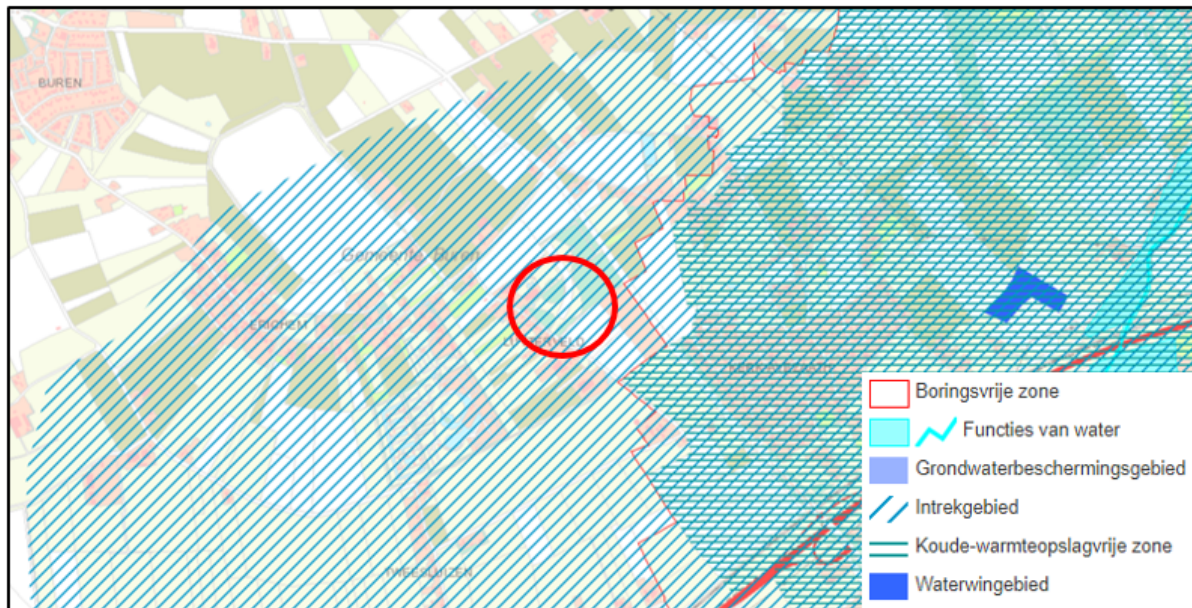
Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een 'Nationaal landschap' maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld als 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen', niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het 'Gelders natuurnetwerk' en de 'Groene ontwikkelingszone' maar is wel gelegen binnen een Nationaal landschap. De planontwikkeling die met het voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een aantasting van het Nationaal landschap. De nieuwe loods wordt opgericht op een locatie die is onttrokken aan het zicht, door middel van een bestaande gedegen landschappelijke inpassing. De instandhouding van deze inpassing is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Er hoeven geen nadere maatregelen te worden getroffen en er vindt geen aantasting van de kernkwaliteiten plaats.

Regels Water en Milieu

De Wet milieubeheer bepaalt dat in de provinciale milieuverordening regels worden opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden. Het gaat om 'Waterwingebieden', 'Grondwaterbeschermingsgebieden', 'Koude-warmteopslagvrije zones', 'Boringsvrije zones' en 'Intrekgebieden'. De grenzen van de gebieden en zones zijn aangegeven op de kaart 'Regels Water en Milieu'. Deze kaart maakt deel uit van deze verordening en is juridisch bindend.



Uitsnede Ontwerp-omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart: Water en Milieu

De planlocatie ligt binnen een intrekgebied. Het is verboden in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winningen van fossiele energie. Voorliggend bestemmingsplan betreft geen winning van fossiel energie.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de Omgevingsverordening Gelderland

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

De Structuurvisie Buren 2009-2019 (vastgesteld, 27 oktober 2009) bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kenmerken die waardevol zijn en behouden moeten worden. Ook zijn per kern 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.

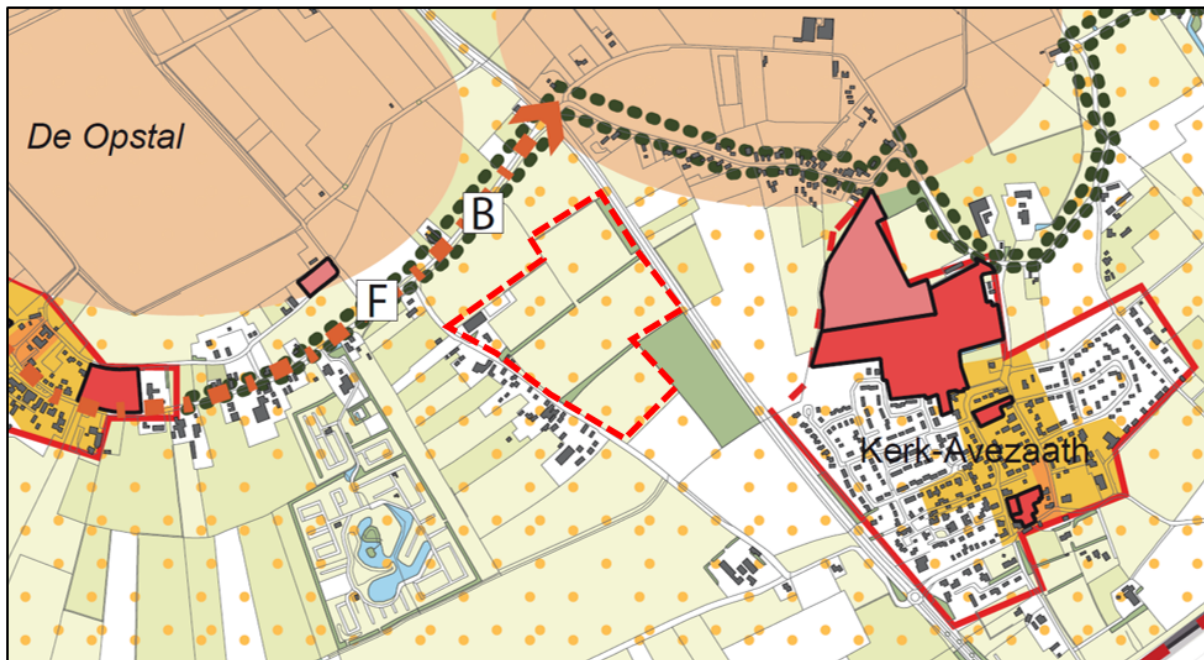
De gemeente Buren valt te typeren als een landelijke gemeente, met kleinere, landelijke kernen en een omvangrijk buitengebied met landbouw- en natuurgebieden. De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente.

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

De gemeente streeft naar verbreding van het economisch draagvlak en het beleid in het buitengebied. Lokale bedrijven moeten de ruimte krijgen voor ontwikkeling, waarbij er ruimte moet worden geboden door intensief ruimtegebruik. Daarnaast ligt het plangebied in een zone die wordt aangeduid als een ontwikkelingszone voor cultuur en recreatie.

Het faciliteren van een grondgebonden bedrijf als onderdeel van een landgoed is daarmee een passende ontwikkeling binnen het agrarisch productielandschap van de gemeente Buren. Het landgoed draagt bij aan

de ontwikkeling van recreatief medegebruik van het gebied.



Uitsnede structuurvisie Buren 2009-2019

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van een bedrijfshal aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen waarvoor het agrarisch bouwvlak wordt vergroot. Voorliggende plan past binnen het landschappelijk beleid van de gemeente Buren waarbij (economische) ontwikkelingen in de agrarische sector gestimuleerd worden. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling het open karakter van de omgeving niet aangetast.

4.3.2 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 reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) – komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

De vier verschillende landschapsensembles zijn vervolgens geconcretiseerd en nader uitgewerkt in 27 deelgebieden waarbij de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap steeds op maat wordt uitgewerkt. De planlocatie maakt onderdeel uit van Buren's historische rivierenlandschap en is gelegen in deelgebied 5, 'Stroomrug van Erichem en kerk Avezaath'.

Buiten de dorpen zijn de stroomruggen in de eerste plaats productieve grond voor fruitteelt en akkerbouw. Tussen die bedrijven door kunnen vanuit de dorpen langs kavelranden cultuurhistorische plekken en relictten worden ontsloten. Hiertoe kunnen grondeigenaren op vrijwillige basis als groene dienst nutsboompaden, kromakkerranden of doornenroosingels met een pad erlangs aanleggen en (laten) beheren.

De escomplexen dienen uiteraard open gehouden te worden, om de beroemde kromakkers zichtbaar en beleefbaar te houden. Waar nodig dienen hiertoe nieuwe doorgaande paden aangelegd te worden. Dit bijzondere gebied verdient aandacht voor zijn cultuurhistorie, niet alleen als toeristisch-recreatief kapitaal, maar ook bij ontwikkeling er omheen.

Het voornemen om binnen het betreffende plangebied een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren vormt geen belemmering bij het open houden van de escomplexen om de beroemde kromakkers zichtbaar en beleefbaar te houden. Het bedrijfsgebouw wordt opgericht op een locatie, die reeds aan het zicht onttrokken is. Daarmee past het voornemen binnen het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 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.

Het planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuw hindergevoelig object. Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied hoeven daarom niet te worden beschouwd.

Wel is er sprake van het vergroten van een bouwvlak waar bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Het betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf aan de achterzijde, waarbij een bedrijfsgebouw wordt toegevoegd voor de opslag van fustmateriaal. Er liggen enkele woningen langs de Lutterweg op korte afstand van het plangebied, maar het bedrijf komt niet dicht naar deze woningen en de bedrijfsactiviteiten worden aan deze zijde van het plangebied niet geïntensiveerd.

Het pompoenenbedrijf kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden ingedeeld in de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' met een richtafstand van 30 m voor geluid en 10 m voor geur, stof en gevaar. De woningen in de omgeving liggen allen op meer dan 100 m afstand van de beoogde bedrijfsuitbreiding. Daarmee kan worden gesteld dat in het kader van hinderveroorzaking binnen het plangebied sprake is van voldoende functiescheiding tussen de omliggende gevoelige objecten en de locatie van de nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Het plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het plan. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Er is geen sprake van een planologische functiewijziging; wel wordt het gebruik met het aanwijzen van een groter bouwvlak geïntensiveerd. Om aan te tonen dat het plangebied geschikt is voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, is door NIPA Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. N203849.004/KVV, d.d. 17 december 2020). Het onderzoek is als Bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is, in verband met het voormalig gebruik als boomgaard, door NIPA Milieutechniek B.V. een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van organochloorbestrijdingsmiddelen in de bovengrond (rapportnr. N203849.001.002/KVV, d.d. 21 mei 2021). Het onderzoek is als Bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting. Uit de resultaten blijkt dat op de onderzoekslocatie licht verhoogde gehalten aan organocloorverbindingen zijn aangetoond. Gezien de toetsingsresultaten kan worden geconcludeerd dat het een relatief homogeen verdeelde verontreiniging betreft. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding om andere aanbevelingen te noemen dan in de rapportage bij het verkennend bodemonderzoek reeds genoemd.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak. Het aspect bodem heeft daarom geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan.

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 Vuurwerksbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de opslag van fustmateriaal. Er is geen toename in het aantal personen dat verblijft binnen het plangebied. Bovendien vormt de bedrijfslocatie in de huidige en de toekomstige situatie geen bron van risico voor de omgeving. Daarmee kan een nadere beoordeling van externe veiligheid en een inventarisatie van risicobronnen in de omgeving achterwege blijven.

Het aspect externe veiligheid levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidshinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidshinder is bepaald dat ten aanzien van zogenoemde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting.

Het planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten in het plangebied. Het planvoornemen maakt nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk aan de noordoostkant van het bedrijf. Het gaat met name om interne logistieke verplaatsingen van kuubskisten tussen de verwerkingsloodsen en de opslagloodsen, die worden uitgevoerd met vorkheftrucks. Binnen de richtafstand van de voorziene uitbreiding liggen geen geluidgevoelige objecten. Een toetsing in het kader van industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Bovendien worden met de uitbreiding bedrijfsactiviteiten gefaciliteerd die momenteel al in de buitenlucht plaatsvinden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.5 Geur

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

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

Er is geen sprake van de oprichting van een geurgevoelig object of de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten met een geuremissie. De bestaande bedrijfswoning vormt een geurgevoelig object, evenals verblijfsruimten waar medewerkers verblijven, waaronder de kantine van het bedrijf. Hierin vinden geen veranderingen plaats. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen. De paardenhouderij Lutterveld 28 met 40 dieren ligt op 250 m afstand. Daarvoor geldt een vaste afstand van 50 m. De planlocatie ligt niet binnen deze vaste contour. Vanwege het beperkte aantal veehouderijen in de omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens vormt het voornemen geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Om deze reden levert het aspect geur geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake luchtkwaliteit opgenomen. Om deze reden staat dit hoofdstuk ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van deze titel 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, waarnaar voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) ovrmen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.

In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plant tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Het planvoornemen betreffende de oprichting van een extra bedrijfshal wordt enkel gebruikt voor de opslag van kratten die nu buiten staan. Het planvoornemen voorziet hiermee niet in een toename van verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Daarom kan aangenomen worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfshal voor de opslag van kuubskraten. In de huidige situatie worden de kuubskraten op het buitenterrein opgeslagen. Met de ontwikkeling is geen sprake van een intensivering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Er kan verondersteld worden dat ontwikkeling geen nieuwe verkeersbewegingen met zich meebrengt.

De verkeersgeneratie van en naar de bedrijfslocatie in de toekomstige situatie is gelijk aan de verkeersgeneratie in de huidige situatie. Daarom kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer niet leidt tot een belemmering voor het planvoornemen.

5.7.2 Parkeren

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfshal voor de opslag van kuubskraten. In de huidige situatie worden de kuubskraten op het buitenterrein opgeslagen. Met de ontwikkeling is geen sprake van een intensivering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Er kan verondersteld worden dat ontwikkeling niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

In de huidige situatie kan het bedrijf op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Daarom kan worden geconcludeerd dat het aspect parkeren niet leidt tot een belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het provinciaal natuurnetwerk (Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone).

Natura2000: Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op circa 4,7 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied en betreft de beschermde uiterwaarden van de Waal bij Tiel (onderdeel van de Rijntakken).

Voor het uitsluiten van negatieve effecten van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden is het aspect stikstof van belang. Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is een stikstofonderzoek met AERIUS-berekening uitgevoerd (rapportnr. P202911.008/WSW, d.d. 30 juni 2021). Dit onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van deze Natura 2000-gebieden kunnen dus op basis hiervan uitgesloten worden, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is. Het is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO): Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat beschermd is door het Gelders Natuurnetwerk ligt op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de dorpskern van Kerk-Avezaath. Het planvoornemen leidt niet tot

aantasting van de kernkwaliteiten van het GNN en GO.

5.8.2 Beschermde soorten

De gronden waarop het nieuwe bedrijfsgebouw is voorzien worden momenteel bedrijfsmatig gebruikt. Een gedeelte van de beoogde locatie van de loods is momenteel al verhard. Verder is sprake van onderhouden grasland en de opslag van kuubskisten en bedrijfsmaterieel. De aanwezigheid van beschermde soorten kan op basis daarvan worden uitgesloten.

5.8.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan, voor zowel beschermde gebieden als beschermde soorten, worden opgemaakt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid het planvoornemen.

5.9 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Buren in 2008 een beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven op welke gronden archeologische resten zijn te verwachten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering in januari 2008 werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.



Uitsnede archeologische beleidskaart met ligging van de planlocatie

Voor de gronden met een hoge archeologische verwachting (groen) geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor ingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, bij oppervlakten groter dan 1.000 m² of bij ingrepen binnen 50 m van een AMK-terrein.

Binnen het plangebied zijn verschillende dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie aanwezig. Het gaat om de volgende dubbelbestemmingen:

- 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied';
- 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1';
- 'Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3'.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied' komt overeen met het gemeentelijk archeologisch beleid en regelt de strikte bescherming van AMK-terreinen. De overige archeologische dubbelbestemmingen komen niet overeen met de archeologische beleidskaart. Er is geconstateerd dat het gemeentelijk beleid bij het aanwijzen van deze dubbelbestemmingen in 2016 niet juist is doorvertaald. In het voorliggend bestemmingsplan wordt het archeologisch beleid alsnog op een juiste manier doorvertaald en worden de juiste dubbelbestemmingen aangewezen. De onderzoekspllicht in de zone van 50 m rondom AMK-terreinen is in elke dubbelbestemming verbaal geregeld.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid is ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak sprake van een onderzoekspllicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m². De bedrijfsloods wordt uitgevoerd met paalfunderingen. De bodemingrepen blijven beperkt tot een zone rondom deze palen (zie ook de impressie van de loods in paragraaf 3.1). De bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm hebben een oppervlakteversterking kleiner dan 1.000 m². Daarmee kan het bouwplan worden uitgevoerd zonder

archeologisch onderzoek en kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Wanneer in de toekomst bodemingrepen worden uitgevoerd met een verstoringsoppervlakte groter dan 1.000 m², dient wel archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Om deze archeologische bescherming te borgen wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' opgenomen.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het voorliggend bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 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.

Voor het beoordelen van de cultuurhistorische waarden van het plangebied is de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening gehouden mee dienen te worden in de uitvoering van het planvoornemen.

De locatie is aangewezen als Nsw-landgoed en wordt gekenmerkt door een aantal bospartijen, die worden afgewisseld met open doorzichten in een organische structuur. Het landgoed is in 2016 aangewezen en kent daarom geen historische waarden. De relatief recente bospartijen kennen geen specifieke cultuurhistorische waarden, maar zijn wel van landschappelijke meerwaarde. Er worden geen aanpassingen verricht aan de landschappelijke opzet van het landgoed. Het voornemen leidt bovendien niet tot een verandering van de historische weg- en kavelstructuur en heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische beleving van het landschap.

Het Lutterveld is een historisch bebouwingslint in de vorm van een buurtschap. De oprichting van een nieuwe schuur op het achtererf van het pompoenenbedrijf leidt niet tot een andere beleving van de cultuurhistorische waarde van het buurtschap, mede gelet op het feit dat de nieuwe schuur wordt gerealiseerd achter de bestaande landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing blijft conform het geldende bestemmingsplan geborgd in de bijlage bij de regels (zie Bijlage 1 bij de regels).

Hiermee levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.11 Leidingen

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

5.12 Waterhuishouding

5.12.1 Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

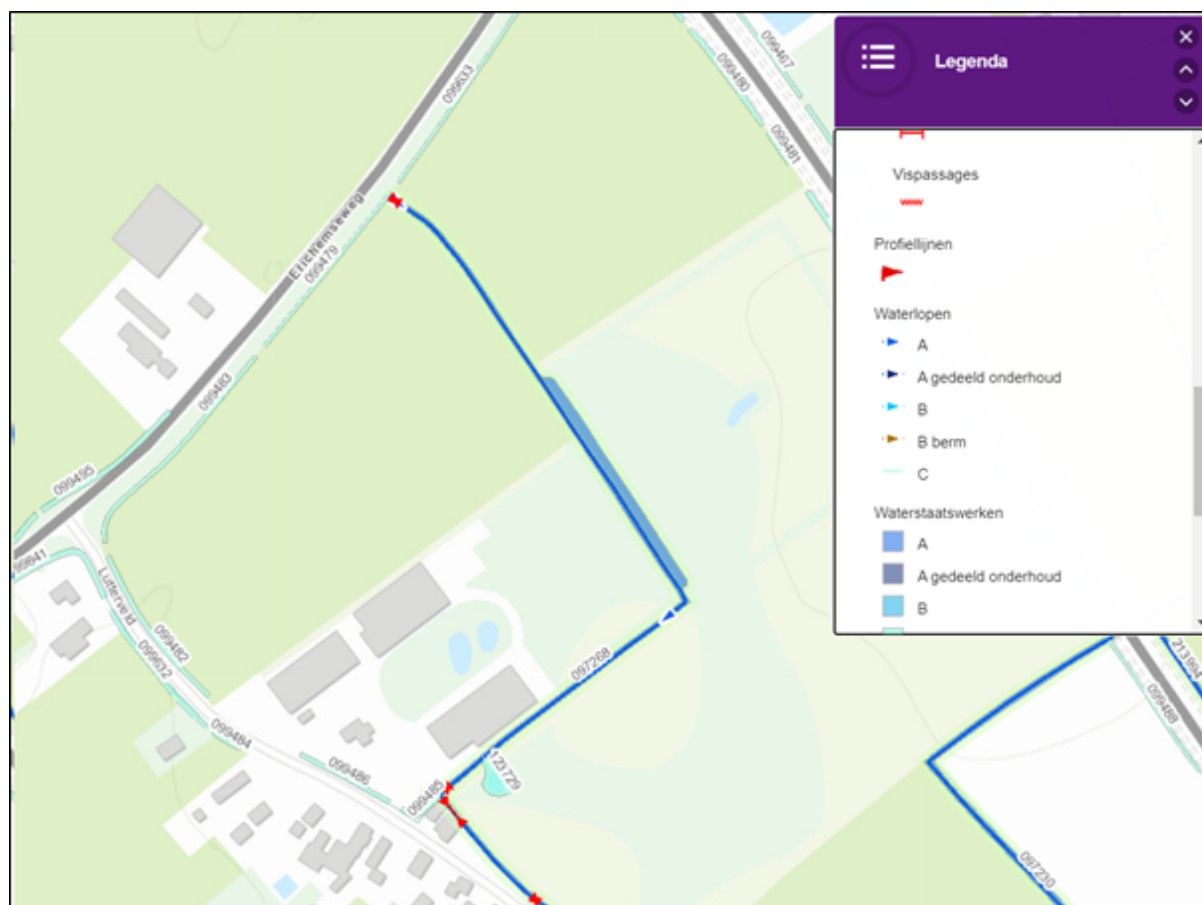
In de waterparagraaf wordt de huidige situatie van de waterhuishouding binnen het plangebied beschreven. De toekomstige situatie van het planvoornemen met betrekking tot de waterhuishouding en de mogelijke gevolgen hiervan worden beschreven en getoetst aan vigerend waterbeleid van het waterschap. Ook wordt een

watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) en bijgevoegd.

5.12.2 Huidige situatie waterhuishouding

Bodemopbouw: Het plangebied ligt op een rivierkleigrond zonder minerale eerdlaag (ooivaaggrond, Bodemtype Rd90c). Het bodempakket betreft zware zavel en lichte klei (een bouwvoorwaarde van 17,5-35%). Het plangebied ligt op een hoogte van circa 4 tot 5 m +NAP (op basis van het AHN).

Oppervlaktewater: Binnen het plangebied is een A-watergang aanwezig. Aan de zuidoostkant van het bouwvlak vormt de watergang de begrenzing van de agrarische bedrijfslocatie. Tussen de agrarische bedrijfslocatie en de straat Lutterveld loopt een C-watergang. De genoemde watergangen zijn allen aangeduid op de legger wateren van het Waterschap Rivierenland (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede situering watergangen op het plangebied (bron: legger Wateren, waterschap Rivierenland)

Hemelwater: Het hemelwater dat afkomstig is van de twee nieuwste loodsen (bouwjaar 2016 en bouwjaar 2019) met een gezamenlijk oppervlak van 3.200 m² wordt in de huidige situatie afgevoerd naar twee hemelwaterinfiltratievoorzieningen. De voorzieningen zijn niet gegraven in het kader van een compensatieplicht en zijn weergegeven op de navolgende afbeelding.



Luchtfoto van de twee vijvers in de huidige situatie

5.12.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak, waarbinnen verharding en bebouwing mogelijk is, vergroot met 2.768 m². Er is in de nieuwe situatie sprake van een toename van de (mogelijkheid tot het aanbrengen van) oppervlakteverharding. De capaciteit om binnen het plangebied water te kunnen bergen wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.12.4 Toets aan het waterbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021: Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid in het Waterschap Rivierenland. Dit plan betreft het waterbeheer in het hele rivierengebied en 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.

Het planvoornemen voorziet in de aanleg van een bedrijfshal met een oppervlak van ca. 1.500 m² en bijbehorende verharding. Hiermee leidt het planvoornemen tot een toename aan oppervlakteverharding in het plangebied. Het waterschap Rivierenland hanteert voor het buitengebied een drempelwaarde van 1.500 m² voor het verkrijgen van een éénmalige vrijstelling van compensatieplicht. Het planvoornemen voorziet in een toename van het bouwvlak met 2.768 m². Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van de vrijstelling. In

paragraaf 5.12.5 is gemotiveerd op welke wijze aan de compensatie wordt voldaan.

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.

In het plangebied ligt een A-watergang en een aantal C-watergangen. Voor A-watergangen hanteert het Waterschap Rivierenland een beschermingszone van 4 meter, voor de C-watergangen geldt geen beschermingszone. De werkzaamheden voor de oprichting van de bedrijfshal vinden niet plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang in het plangebied en hebben ook geen significant negatief effect op de waterhuishouding in het gebied. Het plan voldoet hiermee aan de Keur waterkeringen en water.

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 een verkoopend 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 uitvoeringsprogramma 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.

5.12.5 Gevolgplanvoornemen

Hemelwater: Met het toekennen van een nieuw bouwvlak is sprake van een toename van erfverharding (of de planologische mogelijkheid tot het aanbrengen daarvan) van 2.768 m². Voor plannen waarbij de toename aan verharding minder dan 1.500 m² bedraagt, geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht. Het plan overschrijdt de drempelwaarde voor vrijstelling, waardoor compensatie (bijvoorbeeld in de vorm van waterberging) noodzakelijk is.

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/ha verharding worden gebruikt (bij een bui T=10+10%), mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij een bui T=10+10% bedraagt 0,30 m in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Er is eerder gebruik gemaakt van de eenmalige vrijstelling voor compensatie van verhard oppervlak. Er kan niet nogmaals gebruik gemaakt worden van de compensatieplicht. Wel is de huidige hemelwatervoorziening aangelegd zonder dat sprake was van een noodzaak tot compensatie. De bestaande hemelwatervoorziening kan daarom worden meegenomen als compensatie voor de nieuw aan te brengen verhardingen.

*De waterbergingsopgave $T=10+10\%$ bedraagt $0,2768 \text{ ha} * 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 120,7 \text{ m}^3$.*

Het waterschap hecht groot belang aan het instandhouden 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 oevertvegetatie.

Voor realisering van een dergelijke voorziening biedt het plangebied voldoende ruimte. Initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden twee infiltratievijvers aangelegd. Deze vijvers vormen de hemelwateropvang voor alle bedrijfsgebouwen binnen het bestaande bouwvlak. De vijvers zijn voorzien van een overloop naar de naastgelegen A-watergang, maar deze overloop wordt zelden gebruikt. Het grootste gedeelte van het water dat op de bedrijfsbebouwing valt, infiltreert in de bodem.

Voor de realisatie van waterberging in oppervlaktewater hanteert het Waterschap Rivierenland een maximale peilstijging van 0,30 m. Bij een waterbergingsopgave van $120,7 \text{ m}^3$ is een oppervlakte van $120,7 \text{ m}^3 / 0,30 \text{ m} = 402 \text{ m}^2$ noodzakelijk.

Naast de benodigde waterberging voor een bui T=10+10% geldt ook als uitgangspunt dat een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt (T=100+10% situatie) geborgen moet kunnen worden. Hierbij geldt een bergingsopgave van $664 \text{ m}^3/\text{ha}$, waarbij het waterpeil mag stijgen tot aan maaiveld. Daarbij moet dan ook het huidige aangesloten oppervlak worden meegerekend. Het betreft de twee nieuwste loodsen op het terrein, van tezamen een oppervlakte van circa 3.200 m^2 (loodsen c en d, zie paragraaf 2.3 Huidige situatie). Dat betekent dat in de nieuwe situatie circa 6.000 m^2 verhard oppervlak is aangesloten op de waterbergingsvoorzieningen.

*De waterbergingsopgave T=100+10% bedraagt $0,6 \text{ ha} * 664 \text{ m}^3/\text{ha} = 398,4 \text{ m}^3$.*

Aangezien het waterpeil in de situatie T=100+10% mag stijgen tot het maaiveld, kan de capaciteit van de waterberging worden bepaald aan de hand van het verschil tussen het waterpeil in de watergangen en het maaiveld. Het verschil tussen het waterpeil in de A-watergang (ca. 3,0 m + N.A.P.) en het maaiveld binnen het plangebied (ca. 4,1 m + N.A.P.) bedraagt ruim 1 m. Gelet op een mogelijke peilsteiging van ca. 1 m in de bergingsvoorziening, kan worden gesteld dat bij een oppervlakte van de nieuwe waterbergingsvoorziening van 402 m^2 - de oppervlaktemaat die voortvloeit uit de bergingsopgave T=10+10% - eveneens wordt voldaan aan de waterbergingsopgave voor T=100+10%.

De bestaande infiltratievijvers hebben in de huidige situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 180 m^2 . Deze vijvers dienen op basis van de bergingsbehoefte te worden vergroot tot 402 m^2 . De waterbergende voorziening krijgt in de nieuwe situatie een status als B-watergang, gezien het feit dat deze kan overlopen op een A-watergang. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om de waterbergende voorziening te vergroten. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. Voor het toevoegen van nieuwe oppervlakteverharding en het vergroten van de waterbergende voorziening wordt een watervergunning aangevraagd. De realisatie van de waterbergende voorzieningen is geborgd via de Keur van het waterschap.

Oppervlaktewater: de A-watergang die door het plangebied loopt, wordt, zoals in de huidige situatie, bestemd als 'Water' met naastgelegen beschermingszone in de vorm van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang'. Daarmee is de A-watergang voldoende beschermd en wordt de legger van het waterschap Rivierenland in acht genomen. De nieuwe en bestaande waterbergende voorzieningen zullen worden aangewezen als B-watergangen met een beschermingszone van 1 meter.

Afvalwater: Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de opslag van kuubskisten. Er is daarom geen sprake van afvalwater. Een aansluiting op het vuilwaterriool is niet noodzakelijk. Voor het overige gedeelte van het plangebied blijft de situatie ongewijzigd.

5.12.6 Digitale 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 invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. In het kader van het wettelijk vooroverleg voor dit bestemmingsplan is het plan toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland.

De rapportage van de digitale watertoets is als Bijlage 4 opgenomen bij deze onderbouwing.

5.12.7 Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Het uitbreiden van de bestaande waterbergingsvoorziening is noodzakelijk. In dat kader wordt een watervergunning aangevraagd. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de realisatie van een waterbergende voorziening. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidenderegels

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 gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.2 kort toegelicht.

3. Algemenereregels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 6.3

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.

6.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

6.2.1 Gemengd - Landgoed

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Gemengd - Landgoed'. De locatie van 14,5 ha blijft conform de geldende situatie in gebruik als landgoed met een gemengd functiegebruik en kan daarom een ongewijzigde bestemmingsregeling houden. Het gemengde karakter bestaat uit de functies bos en natuur, wonen en agrarisch, waarbij een deel van de gronden een openbaar karakter hebben. Het landschapsplan, dat als voorwaardelijke verplichting was toegevoegd bij het geldend bestemmingsplan, is in uitvoering gebracht. Daarom is in het voorliggend plan een specifieke gebruiksbepaling opgenomen voor de instandhouding van het landgoed conform het landschapsplan (zie artikel 3.4.1). De bestemmingsregeling is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'.

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door een groter bouwvlak aan te wijzen. Het initiatief omhelst het oprichten van een gebouw van 1.500 m², terwijl het bouwvlak wordt vergroot met 2.768 m². Het oorspronkelijke bebouwingspercentage van 50% voldoet niet om het voornemen te kunnen realiseren. Daarom is het bebouwingspercentage verhoogd naar 55%; dit is op de verbeelding weergegeven.

6.2.2 Water

De bestemming 'Water' is aangewezen voor de A-watgang. De bestemmingsregeling is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'.

6.2.3 Waarde - Archeologie 2 archeologischwaardevol gebied

Voor alle archeologische AMK-terreinen is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Voor AMK-terreinen geldt een strenge bescherming van eventuele archeologische waarden conform het gemeentelijk beleid. Rondom de AMK-terreinen ligt een zone van 50 meter, waarbinnen eveneens een strenge bescherming geldt; deze beschermingszone is verbaal opgenomen in de bestemmingsregeling van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' en 'Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3'.

6.2.4 Waarde - Archeologie 4 archeologischonderzoeksgebied 2

De bestemmingsregeling is overgenomen uit het meest recent vastgestelde veegplan 'Buren, herziening 2019', waarin het gemeentelijk archeologiebeleid voor gebieden met een hoge verwachting (groen op de beleidskaart) is vastgelegd.

6.2.5 Waarde - Archeologie 5 archeologischonderzoeksgebied 3

De bestemmingsregeling is overgenomen uit het meest recent vastgestelde veegplan 'Buren, herziening 2019', waarin het gemeentelijk archeologiebeleid voor gebieden met een middelhoge verwachting (geel op de beleidskaart) is vastgelegd.

6.2.6 Waterstaat - Beheerszone watergang

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang' is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan en is aangewezen voor de bescherming en het beheer van de naastgelegen watergangen.

6.3 Algemene regels

De algemene regels omvatten de standaardregels zoals de anti-dubbeltelregel. Voor de regeling binnen dit bestemmingsplan is bovendien het bestaande Wijchense parkeerbeleid opgenomen, als ook de standaard afwijkmogelijkheden van de bouwregels.

Er is ook een algemene aanduidingsregel opgenomen:

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor het opstellen van de voorliggende planstukken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het bouwvlak in het plangebied en de oprichting van een bedrijfshal met bijbehorende verharding. Deze oprichting van de bedrijfshal voorziet niet in een uitbreiding van het bedrijf met een toename aan verkeersbewegingen van en naar het bedrijf als gevolg. Gezien deze geringe impact op de omgeving, wordt het planvoornemen maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

