

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Zoelen, Jeudestraat 87 + 89
Gemeente Buren



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD Lienden

T. 085 – 023 90 59
www.hddadvies.nl
info@hddadvies.nl

Bevoegd gezag: Gemeente Buren

Plangebied: Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen

Opdrachtgever: J.J. van Ginkel
Jeudestraat 89
4011 GK Zoelen

Opgesteld door: mevr. C.E.J. van Os

Projectleider: dhr. J.H.A. Verweij

Datum: 5 mei 2022

IMRO-code: NL.IMRO.0214.ZOEJeudestraat87-BON1

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied en planontwikkeling	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis van Zoelen	8
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.4	Beoogde situatie	12
2.5	Wijziging van het geldende bestemmingsplan	12
3	Beleidskader	13
3.1	Europees beleid	13
3.1.1	Vogel- en habitatrichtlijn	13
3.2	Landelijk beleid	14
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2.3	Soorten	15
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	15
3.3.2	Omgevingsverordening Gelderland	17
3.4	Beleid Waterschap	19
3.4.1	KRW	19
3.4.2	Waterbeheerprogramma 2016-2021	19
3.4.3	Keur Waterschap Rivierenland 2014	19
3.4.4	Waterplan Buren 2009 – 2017	20
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1	Structuurvisie 2009-2019	20
3.5.2	Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.1.1	Archeologie	23
4.1.2	Cultuurhistorie	24
4.2	Kabels en leidingen	24
4.3	Milieu	25
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3.2	Bodem	27
4.3.3	Externe veiligheid	27
4.3.4	Geluid	29
4.3.5	Luchtkwaliteit	29
4.3.6	Gebieden – Natuurbeschermingswet en EHS	29
4.3.7	Soorten – flora en fauna	31
4.4	Verkeer en parkeren	31
4.5	Waterhuishouding	32
5	Juridische regeling	33
5.1	Juridische achtergrond	33
5.2	Toelichting verbeelding	33
5.3	Toelichting regels	33

6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

1. Situatieschetsen Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen
2. Watertoets
3. Quick Scan Flora en Fauna
4. Archeologisch vooronderzoek
5. Beplantingsplan
6. Controlerapport asbestsanering Jeudestraat 89 Zoelen
7. Bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld vanwege het voornemen om oude bebouwing in dienst van een voormalige detailhandel tezamen met de bedrijfswoning en garage te amoveren en deze te vervangen door drie burgerwoningen, middels het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid die locatie Jeudestraat 87 bezit. De bestemming van het perceel van Jeudestraat 87 wordt veranderd in 'Wonen'. De bestaand aanwezige bestemming van het perceel is 'Detailhandel'. In de nieuwe situatie zijn er drie burgerwoningen op de percelen van Jeudestraat 87 en 89 gesitueerd. Het naastgelegen perceel van Jeudestraat 89, tevens in bezit van de opdrachtgever, wordt dus ook meegenomen in onderhavig plan. Dit perceel is reeds bestemd met 'Wonen'. In de huidige situatie is er enkel een garage op dit perceel gelegen. De nieuwe woningen worden in het huidige bouwvlak van Jeudestraat 87 + 89 geplaatst, passend in de omgeving.

De planlocatie bestaat thans uit oude bebouwing voormalig in dienst voor de detailhandel, een bedrijfswoning, garage, tuin en grasstrook. In de nieuwe situatie wordt het voormalige winkelpand inclusief bedrijfswoning en de aangrenzende garage geamoveerd om drie nieuwe burgerwoningen op de percelen te realiseren.

Figuur 1.1 geeft de nieuwe situatie weer waarop de toetsing plaatsvindt.



Figuur 1.1: Situatieschets nieuwe situatie Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen.

Onderhavig rapport omschrijft de nieuwe situatie op de percelen van Jeudestraat 87 + 89 en toetst de nieuwe situatie aan de relevante wet- en regelgeving.

1.2 Plangebied

De karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied is dorpslint met gemengde functies: hoofdzakelijk wonen met verspreide dooradering van detailhandel, bedrijven, horeca, maatschappelijk en dienstverlening. De planlocatie is in het noorden van de kern Zoelen gelegen, waar de functie 'Wonen' geconcentreerd is alsmede in het oostelijke gedeelte van het dorp. Daaromheen liggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik, waarvan hoofdzakelijk fruitboomgaarden en graslanden.

De gronden ten westen van de kern bestaan uit het landgoed Soelen, die bestaat uit oeverwalgebied met bossen en weilanden. Het gebied ten noorden van het plangebied is veelal agrarisch. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de stad Tiel, ten zuidwesten het dorp Kerk-Avezaath en verderop ten westen de stad Buren. De A15 loopt ten zuiden van het plangebied boven Tiel. De Waal is ten zuiden van de A15 gelegen en het Amsterdams-Rijnkanaal loopt ten noordoosten van het plangebied. Eén van de stuwende krachten in de omgeving zijn de nieuwe bewoners. Mogelijk te maken door het ontwikkelen van nieuwe woningen.



Figuur 1.2: Wijdere omgeving Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen (Bron: google.nl/maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren' vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

Jeudestraat 87

- ✓ Enkelbestemming: 'Detailhandel'
- ✓ Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3'
- ✓ Bouwvlak ter grootte van ca. 675 m²
- ✓ Gebiedsaanduiding: 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'

Jeudestraat 89

- ✓ Enkelbestemming: 'Wonen'
- ✓ Dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie'
- ✓ Bouwvlak ter grootte van ca. 165 m²
- ✓ Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – bv



Figuur 1.3: Plangebied (rood gearceerd) conform vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

De planlocatie is een voormalige detailhandel. Volgens de Woningmarktthermometer bestaat er voor de gemeente Buren een woonbehoefte aan ca. 70 woningen per jaar. Het deelgebied Buren e.o., waar Zoelen onder valt, heeft een bovengemiddelde woningbehoefte in de gemeente met een gewenst aantal toewijzingen van 234 woningen voor 2025. Op locatie Jeudestraat 87 ligt een wijzigingsbevoegdheid voor twee woningen, daar het gelegen is in de "wro-zone - wijzigingsgebied 4". Het naastgelegen perceel van Jeudestraat 89 wordt bij onderhavig plan betrokken. Dit perceel is bestemd met 'Wonen', maar op dit stuk grond is nog geen woning gerealiseerd.

In ruil voor de bedrijfswoning op Jeudestraat 87 wordt op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 55.4.5 van het bestemmingsplan in totaal drie nieuwe vrijstaande woningen op beide percelen gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet hiermee in een deel van de woningbehoefte van de gemeente.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied en het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de verschillende overheden omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 en 6 de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving

Vanouds was de Neder-Betuwe, het gebied waarin de gemeente Buren ligt, een onbedijkt landschap, dat in grote mate werd gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Bij hoge waterafvoeren konden de rivierbeddingen het water niet verwerken en functioneerden de aangrenzende, lager gelegen gebieden als 'overstort'. Grote delen van de Neder-Betuwe stonden herhaaldelijk blank. De manier waarop de meegevoerde ladingen zand en klei door het rivierwater werden afgezet was bepalend voor de landschappelijke structuur van het gebied. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, waardoor parallel aan de rivierlopen langgestrekte, hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lager gelegen, vaak afvoerloze gebieden, waar het water na een overstroming maanden lang kon blijven staan, bezonken de lichtere kleideeltjes. Hier ontstonden de zogenaamde komgebieden: lager gelegen gebieden met een zware, kleiige bodem.

Tegen het einde van de Vroege Middeleeuwen, zo omstreeks het jaar 1000, had het Burense landschap op hoofdlijnen reeds zijn huidige structuur gekregen. Het patroon van oeverwallen en komgebieden, zoals dat tot op de dag van vandaag aan de oppervlakte ligt, had zich gevormd. Na het jaar 1000 brak een periode aan waarin de bevolking van de Neder-Betuwe sterk toenam. Omstreeks het jaar 1500 was het Burense landschap grotendeels verkaveld en ontgonnen. Vrijwel het gehele gebied was in agrarisch gebruik, waarbij de natuurlijke omstandigheden nog in grote mate bepalend waren voor het mogelijke grondgebruik. De oeverwalgebieden kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. De komgebieden hadden een veel opener karakter.

Sinds 1950 is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo aan het moderniseren. Het vanouds voorkomende, op de regionale en nationale markt georiënteerde, gemengde bedrijf maakt meer en meer plaats voor gespecialiseerde, op de internationale markt georiënteerde, bedrijven. De natuurlijke omstandigheden zijn bij dit alles niet langer in grote mate bepalend voor het mogelijke grondgebruik. Het gebied wordt, onder meer door middel van diverse ruilverkavelingen, aangepast aan de behoeften van de moderne landbouw. Zowel de ontwatering, de ontsluiting, als de verkaveling van het gebied worden onder handen genomen. Tevens worden boerderijen verplaatst naar gronden buiten de dorpen en buurtschappen, waaronder met name gronden in de voorheen vrijwel onbewoonde komgebieden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe in een snel tempo aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar voor stedelingen die landelijk willen wonen, voor industrievestiging en voor recreatie. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van Zoelen

Zoelen is ontstaan op de oeverwallen ter plaatse van de voormalige rivier de Soel, waar het dorp zijn naam aan te danken heeft. Aan weerszijden van de oeverwallen ontstonden de westelijke en oostelijke dorpswegen waar over een afstand van 1500 m boerderijen langs werden gebouwd. De open lagergelegen ruimte tussen de dorpswegen deed dienst als dorpsbrink. Ten westen van het dorp in de lagergelegen komgronden ontstond door de eeuwen heen het tegenwoordig 157 ha grote landgoed Soelen met op een eiland het huidige, versterkte huis Soelen gelegen.

De eerste vermelding van de naam Van Soelen komt uit de periode 1207-1307 toen een Wouter van Soelen genoemd werd als borg en als getuige en een Otto van Soelen als ministeriaal in de geschriften. Arend van Arkel of zijn zoon huwde waarschijnlijk met de dochter van Otto en werd beleend met het oude huis Soelen, dat later tot heerlijkheid 'Den Alden Haag' werd verheven. Het oude huis Soelen werd in 1355 vernield en in 1362 gesloopt. Het huidige huis ligt 500m zuidelijker en wordt in 1306 voor het eerst als hofstede vermeld. In 1574 werd dit huis uitgebrand en deels afgebroken en herbouwd in 1576-1583. De Stefanuskerk van Zoelen stamt ook uit de 16^e eeuw en is in het uiterste zuiden van het dorp

geplaatst in de directe nabijheid van de rivier de Linge en heeft een centraal punt van het dorpsstructuur gevormd waar veel wegen samenkomen. Het punt heeft echter niet tot centrumvorming geleid. Het landgoed tezamen met de zuidzijde van de dorpskern vormen een waardevolle nederzettingsstructuur en hebben sinds 1984 de status als beschermd dorpsgezicht.

Door de westelijke ligging van het landgoed heeft de uitbreiding van het dorp in oostelijke richting plaatsgevonden. In de jaren '60 werd het uitbereidingsplan de Vergarde gerealiseerd en eind jaren '80 zijn daar nog een schil van woningen omheen gerealiseerd.

Zoelen heeft tegenwoordig nog een open bebouwingsbeeld van vrijstaande bebouwing die wordt afgewisseld met onbebouwde plekken, zoals moestuinen en boomgaarden. Boerderijen van het zogenoemde hallehuistype bepalen in sterke mate het dorpsbeeld. Kenmerkend voor Zoelen zijn de T-vormige rieten kappen en de aanwezigheid van veel landarbeidershuisjes. Het inwonersaantal van Zoelen was 1.080 in 2006.

Figuur 2.1 geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.



Figuur 2.1: Reis door de tijd voor het plangebied (bron: Topotijdreis).

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan Jeudestraat 87 + 89 in de noordelijke dorpslint van Zoelen in de gemeente Buren. Het betreft kerngebied. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woningen, enkele bedrijven en detailhandels, een school en een horecagelegenheid gelegen. De bebouwing aan de Jeudestraat is aan de noordzijde achterop de percelen gelegen op relatief grote afstand van de straat. Zuidelijker is de bebouwing voor op de percelen gelegen. De daaromheen liggende gronden betreffen voornamelijk agrarisch oeverwalgebied met graslanden, boomkwekerijen en grasland ten oosten van het plangebied en bos en weilanden ten westen van het plangebied.

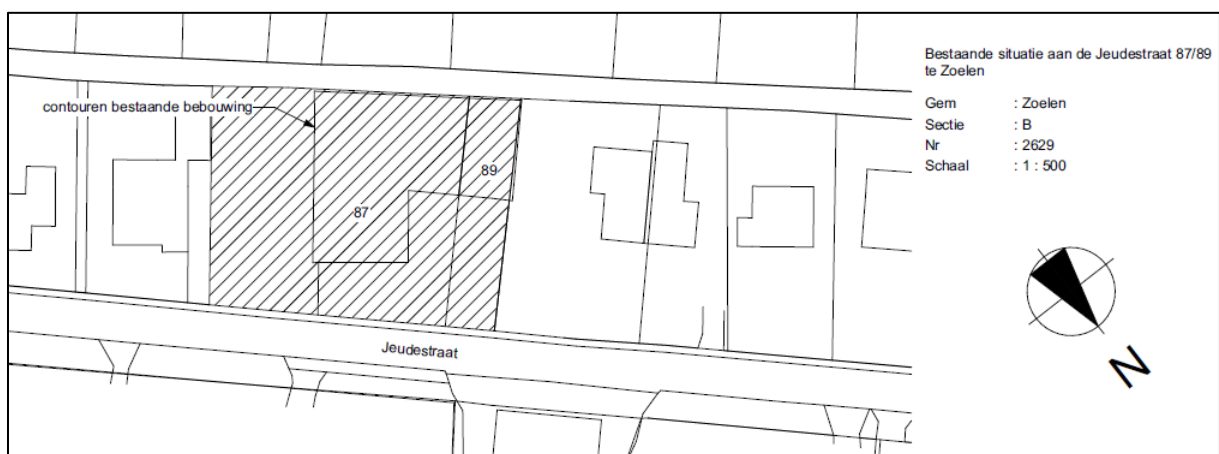
Het plangebied zelf bestaat thans uit een voormalig winkelpand, bedrijfswoning, een garage, tuin, grasstrook en opritten.

In figuur 2.2 is de directe omgeving van de planlocatie (groene kader) weergegeven.



Figuur 2.2: Directe omgeving planlocatie (bron: Ruimtelijkeplannen).

Figuur 2.3 e.v. geven aanzichten en foto's van de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.3: Huidige situatie Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen (bron: Buro Van Blijderveen).



Figuur 2.4: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de zuidzijde van de Jeudestraat (bron: google.nl/maps).



Figuur 2.5: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de noordzijde van de Jeudestraat (bron: google.nl/maps).

Zie bijlage 1 voor de volledige situatieschetsen van het plangebied.

2.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden twee nieuwbouwhuizen op het perceel gerealiseerd: een vrijstaande woning en een dubbelwoning. Het voormalig winkelpand inclusief de bedrijfswoning en de aangrenzende garage worden hiervoor ingeleverd.

In figuur 2.6 wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie in de rij bestaande woningen aan de Jeudestraat.



Figuur 2.6: Nieuwe situatie aan de Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen (bron: Buro Van Blijderveen).

2.5 Herziening van het geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kernen Buren 2013'. Voor de uitvoering van de beoogde situatie dient de bestemming van het perceel van Jeudestraat 87 herzien te worden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel ter plekke de bestemming 'Detailhandel' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', bijbehorend bouwvlak en gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'. Gedeeltelijk geldt de bestemming 'Wonen'. Om het plan mogelijk te maken dient de bestemming van het gehele plangebied te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

3 BELEIDSKADER

Door Europa, het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheid van het perceel Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn biedt bescherming aan alle in het wild levende vogels, hun eieren, nesten en leefgebieden in de Europese Unie. De Vogelrichtlijn kent een regime voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Het soortenbeschermingsregime is gericht op de bescherming van individuele exemplaren met onder meer een verbod op het opzettelijk doden en vangen van vogels, het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten en het verbod om eieren te rapen. De soortenbescherming was voorheen opgenomen in de Flora- en Fauna wet, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

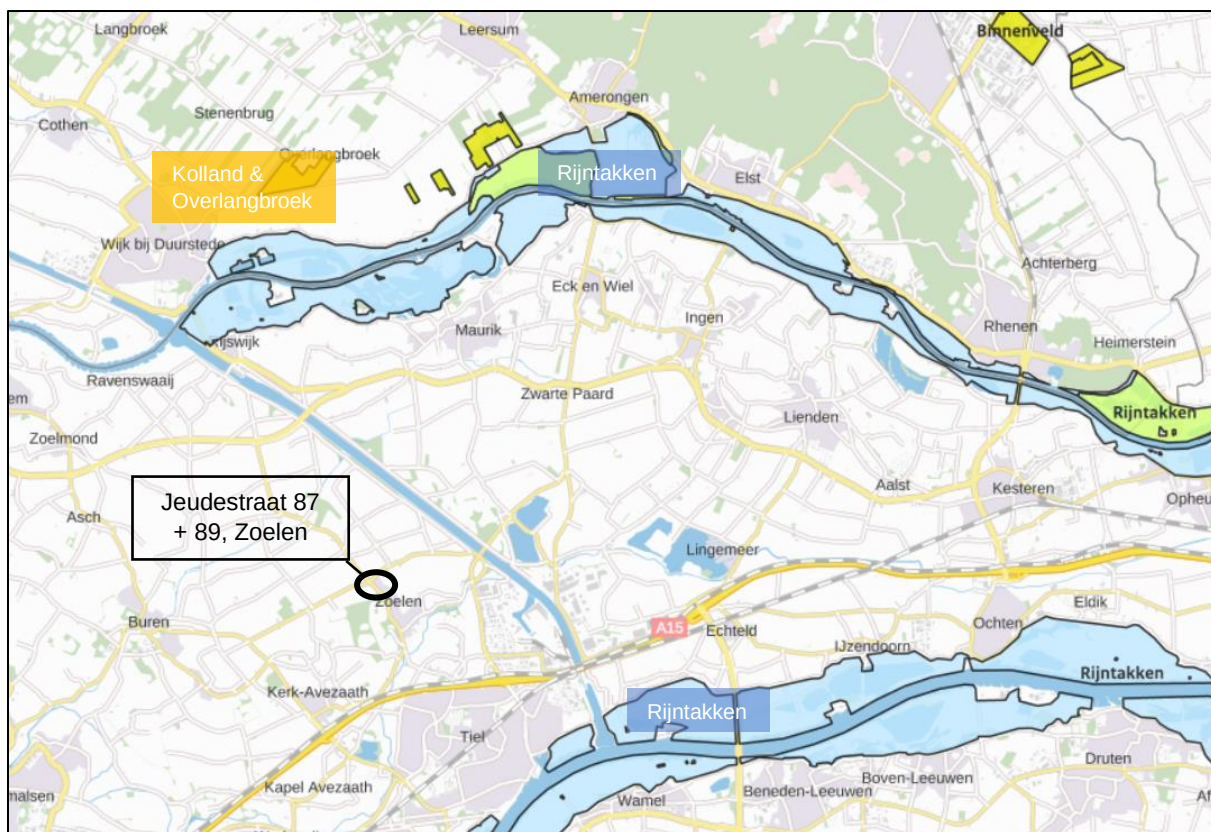
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit in de Lidstaten. Aanleiding is de continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten. De richtlijn stelt een Europees ecologisch netwerk vast van speciale beschermingszones. Dit wordt "Natura 2000" genoemd. Ook de door de Lidstaten aangewezen beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn maken deel uit van dit netwerk.

Tevens kent de Habitatrichtlijn een soortenbescherming die enigszins vergeleken kan worden met die van de Vogelrichtlijn. Deze richtlijn biedt echter, in tegenstelling tot die van de Vogelrichtlijn, een mogelijkheid om vanwege dringende redenen van sociale en/of economische aard een uitzondering op het opgelegde soortenbeschermingsregime te maken.

Elke lidstaat moet op haar grondgebied de gebieden die het belangrijkst zijn voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten identificeren en vervolgens aanwijzen als speciale beschermingszone. Evenals bij de Vogelrichtlijn is de soortenbescherming in Nederland opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (voorheen Flora en Fauna wet) en wordt de gebiedsbescherming geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998).

Planspecifiek: Het dichtstbijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebied vanaf de planlocatie betreft het gebied Rijntakken. De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied bedraagt circa 4,5 km. Zie figuur 3.1 voor de situering van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden.



Figuur 3.1 Uitsnede situering Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS).

3.2 Landelijk beleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 2021 omvat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een perspectief om grote opgaven - zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en wonen - aan te pakken, samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. In de NOVI geeft het kabinet een schets hoe Nederland er in 2050 uit moet zien. Het beleid in de NOVI is op de navolgende prioriteiten gericht:

- ✓ Ruimte voor de klimaatadaptatie en energietransitie;
- ✓ Duurzaam economisch groeipotentieel;
- ✓ Sterke en gezonde steden en regio's;
- ✓ Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. In totaal zijn er 21 nationale belangen in de NOVI. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk eindverantwoordelijk, maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek: Onderhavige ontwikkeling is niet strijdig met nationale belangen van de NOVI. Derhalve heeft de NOVI geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die zijn opgegaan in de NOVI.

Planspecifiek: Dit plan raakt geen Rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Soorten

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van de soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Onder de nieuwe wet blijft de bescherming van een groot aantal dier- en plantensoorten ongewijzigd, maar er zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht in de bescherming die dier- en plantensoorten genieten.

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden, vangen of verontrusten en om plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen. 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 in de omgeving.

Planspecifiek: Het plangebied is gelegen in kerngebied, waardoor het niet aannemelijk is dat ingrepen en/of activiteiten die uitgevoerd worden ten gevolge van de wijziging van de bestemming op het perceel van Jeudestraat 87, negatieve gevolgen zullen hebben voor dier- en plantensoorten in de omgeving. Desalniettemin is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde soorten in het te amoveren gebouw en op en rondom de betreffende percelen uit te sluiten. De resultaten van dit onderzoek bekend zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 3.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de nota's:

- ✔ Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- ✔ Omgevingsverordening Gelderland.

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld.

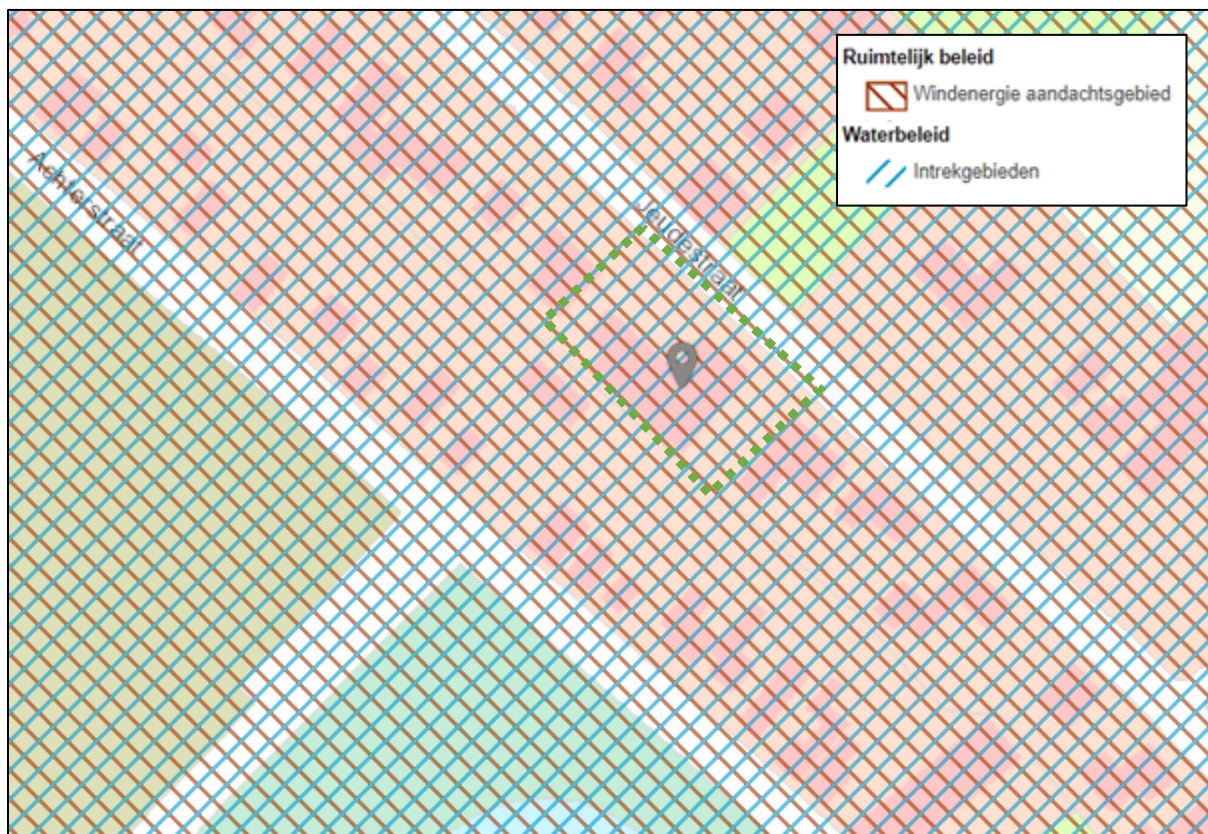
3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. De provincie benoemt wat van waarde is en wat zij willen beschermen.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt een ambitie en het gewenste vergezicht omschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Bij de uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven.

Planspecifiek: Uit de bijhorende planviewer van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat de percelen in een intrekgebied en een windenergie aandachtsgebied liggen. Dit is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2: Ligging van de percelen (oranje omstippeld) in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit.

Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Energie

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven.

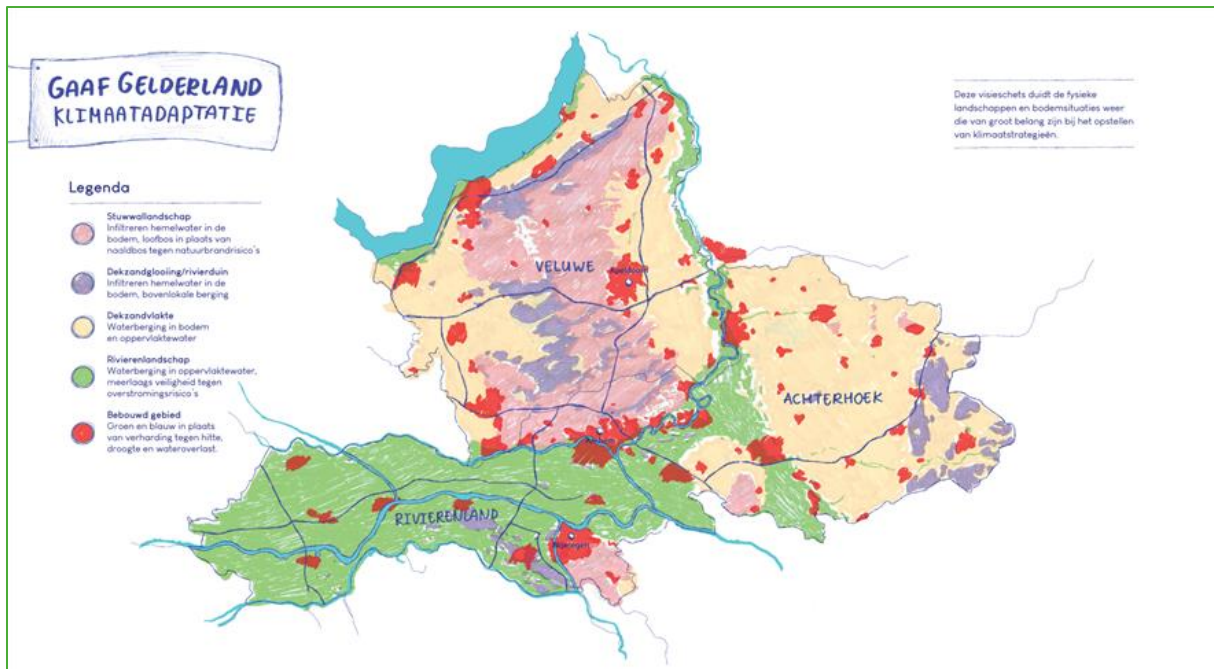
Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden 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. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden.

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Planspecifiek: Aangezien de locatie aan Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen in de dorpskern gelegen is, is het niet aannemelijk om windmolens te vestigen op de locatie. In het plan is geen sprake van de realisatie van het plaatsen van windmolens en de nieuwe woningen worden niet gevestigd in een groene ontwikkelingszone. Vanuit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland zijn er geen verdere belemmeringen waargenomen die het onderhavige plan hinderen.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Er wordt richting gegeven aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen.



Figuur 3.3: Omgevingsverordening Gelderland.

Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- ✓ Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- ✓ Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- ✓ Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- ✓ Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- ✓ Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treden. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, is geanticipeerd op de situatie onder de Omgevingswet.

Planspecifiek: Het plangebied is gelegen in de volgende aangewezen gebieden:

- ✓ Eenmalige uitbreiding glastuinbouw;
- ✓ Tijdelijk verbod nieuwvesting glastuinbouw;
- ✓ Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw;
- ✓ Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw;
- ✓ Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied;
- ✓ Verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden;

Geen van de artikelen is relevant. Het voornemen omvat immers geen glastuinbouw of veehouderijbedrijf.

3.4 Beleid Waterschap

3.4.1 KRW

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de Rijkswateren.

Planspecifiek: De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van een bestaand erf, de functie van het erf van Jeudestraat 87 wijzigt van 'Detailhandel' in 'Wonen'. Er wordt ca. 555 m² aan bebouwing gesloopt en het totale grondoppervlak van de nieuwbouwwoningen is ca. 325 m². Het verhard oppervlakte in de bestaande situatie op de percelen is ca. 925 m² en wordt gereduceerd naar ca. 825 m² in onderhavig plan. Het verhard oppervlakte wordt met 100 m² verminderd wat leidt tot een eenvoudigere infiltratie van het hemelwater. Het plan heeft geen nadelige effecten op het oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel "Koers houden, kansen benutten". Het programma is op 22 december 2015 in werking getreden. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2016 – 2021) wil bereiken en op welke manier.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma zijn:

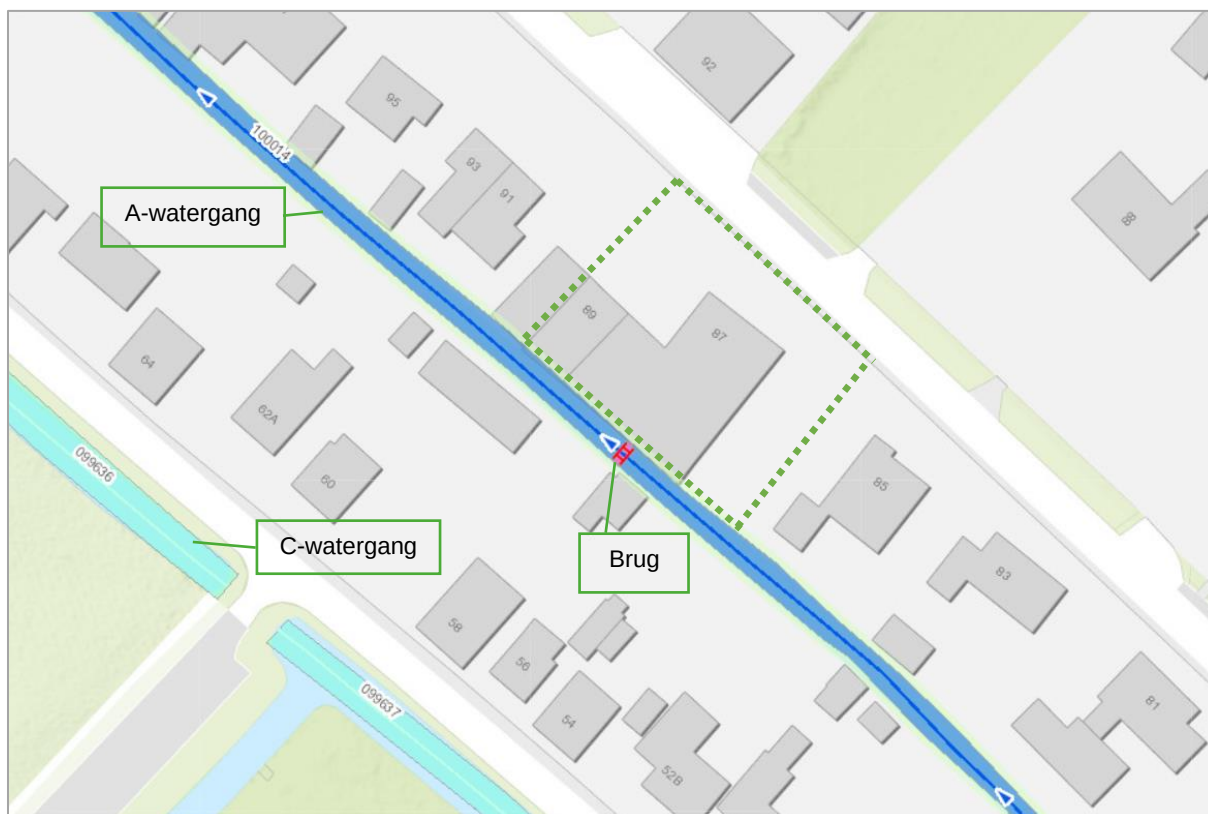
- ✓ Een veilig rivierengebied: Verbeteren en versterken van dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door aanpassingen in de ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. Evacuatie);
- ✓ Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- ✓ Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

Planspecifiek: In onderhavig plan is naast een wijziging van de bestemming, ook sprake van het amoveren van verouderde gebouwen die voormalig in dienst waren van de detailhandel en de realisatie van drie nieuwe woningen. Derhalve is het opstellen van een watertoets noodzakelijk. Zie bijlage 2 voor de uitkomsten van de watertoets.

3.4.3 Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele malen gewijzigd. Hierin zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de keur van toepassing is.

Figuur 3.4 geeft de legger van Waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied (groen gearceerd) weer.



Figuur 3.4: Legger ter plaatse van het plangebied.

Planspecifiek: De planlocatie is gelegen in het dorpskern van Zoelen. De achterzijde van de percelen grenzen aan een A-watergang. De A-watergang is van primair belang voor het waterbeheer en wordt door het waterschap onderhouden. Ook is er een brug aanwezig over de watergang. Het waterschap heeft hier een onderhoudsplicht voor. De aanwezige watergang direct tegen de planlocatie heeft geen nadelige effecten op het planvoornemen. Het voorgenomen plan heeft geen directe invloed op de waterwerken. Het verhard oppervlak neemt ook niet toe. Derhalve is watercompensatie niet noodzakelijk.

3.4.4 Waterplan Buren 2009 – 2017

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

Planspecifiek: Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het Waterplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2009-2019

De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties.

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, wat tot uiting komt in de aanwezigheid van kwaliteiten als rust, ruimte en een relatief schoon milieu. In het vrij dun bevolkte buitengebied is de landbouw de belangrijkste vorm van grondgebruik.

Met name rundveehouderij, fruitteelt en boomkwekerij nemen veel grond in beslag en zijn beeldbepalend voor de gemeente. Ondanks de gestage afname van het aantal landbouwbedrijven is de landbouw nog steeds een belangrijke functie voor het economische draagvlak en de leefbaarheid van de gemeente.

Bij het landbouwkundig gebruik van de gronden en bij nieuwbouw van landbouwbedrijven en bouwwerken dient zorgvuldig te worden omgegaan met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bovendien dient aangesloten te worden op het cultuurhistorisch onderscheid tussen oeverwallen, komgronden en uiterwaarden.

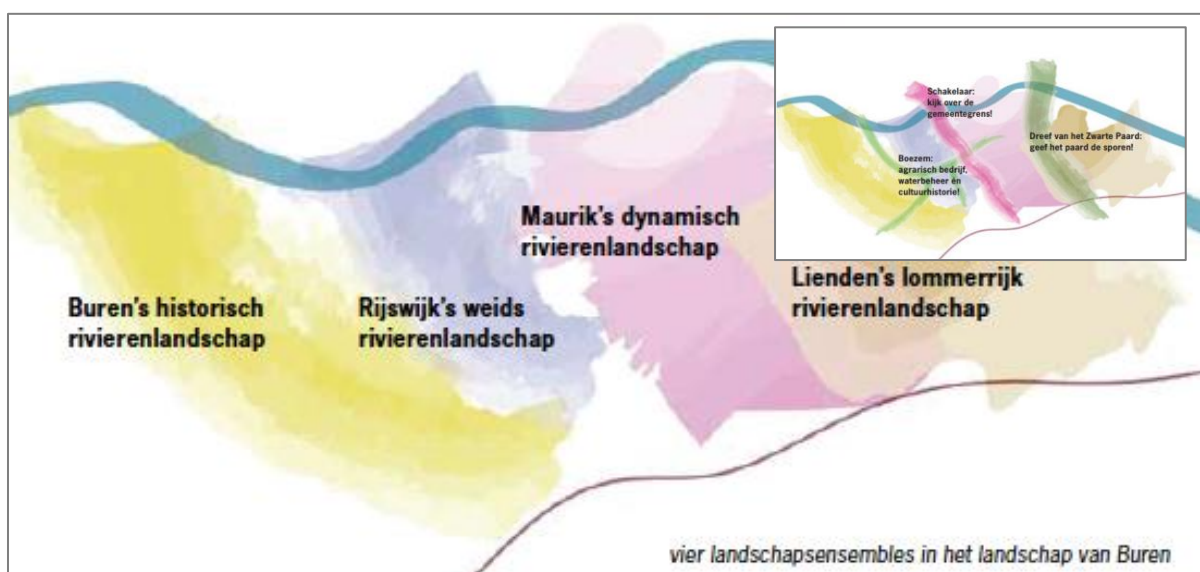
Planspecifiek: In het voorgenomen plan wordt ruim 550 m² verouderde bebouwing geamoveerd. Daarvoor komen drie vrijstaande nieuwbouwwoningen van in totaal ca. 325 m² terug in de plaats. In essentie leidt het plan tot minder verstening en een toename in de kwaliteit van de landschappelijke waarde.

3.5.2 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

Op 30 oktober 2012 heeft de gemeente Buren het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden gezien als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. 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 – verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap;
4. Lienden's lommerrijk rivierenlandschap.



Figuur 3.5: Vier landschapselementen vanuit het LOP.

De planlocatie ligt aan de rand van het Buren's historisch rivierenlandschap. De ruggengraat van dit landschap wordt gevormd door een lange stroomrug die in een boog van Zoelen naar Beusichem loopt. Opvallend aan de dorpen op de stroomrug is dat de kern uit twee parallelle wegen met lintbebouwing bestaat met daartussen de vroegere rivierbedding geleggen. Vanuit de op de rug gelegen dorpen zijn vanuit de beslotenheid van het dorp zichtlijnen naar de lagergelegen gebieden van boezemlanden met weteringen. Het functionele karakter van de dorpen is wonen en lokale bedrijvigheid.

Planspecifiek: De nieuwbouwwoningen worden in lijn met en met dezelfde functie als de bestaande bebouwing geplaatst. Door het slopen van de oude bebouwing worden meer zichtlijnen naar lagergelegen gebieden buiten het dorp gecreëerd. De watergang achter het perceel blijft ongeschonden. Met het voorgenomen plan worden de doelstellingen in het LOP behaald.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een (middel-) hoge verwachtingswaarde de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

Planspecifiek: De archeologische verwachtingswaarde van het perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het een hoge verwachtingswaarde betreft, zie figuur 4.1. Plangebieden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en met bodemingrepen die dieper gaan 30 cm beneden maaiveld moeten de archeologische waarden met een vooronderzoek in kaart brengen.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart en bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

De oppervlakte van de toekomstige bodemverstoring bedraagt ca. 1.370 m² met een diepte van maximaal 1m beneden maaiveld. De bodem zal waarschijnlijk tot ver in het archeologische niveau worden verstoord. Eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen daarbij verloren gaan. Op basis van het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is aan de hand van de 'Leidraad Inventariserend Veldonderzoek' een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare uitgevoerd. De boringen zijn lithologisch beschreven conform de NEN 5104 en bodemkundig geïnterpreteerd.

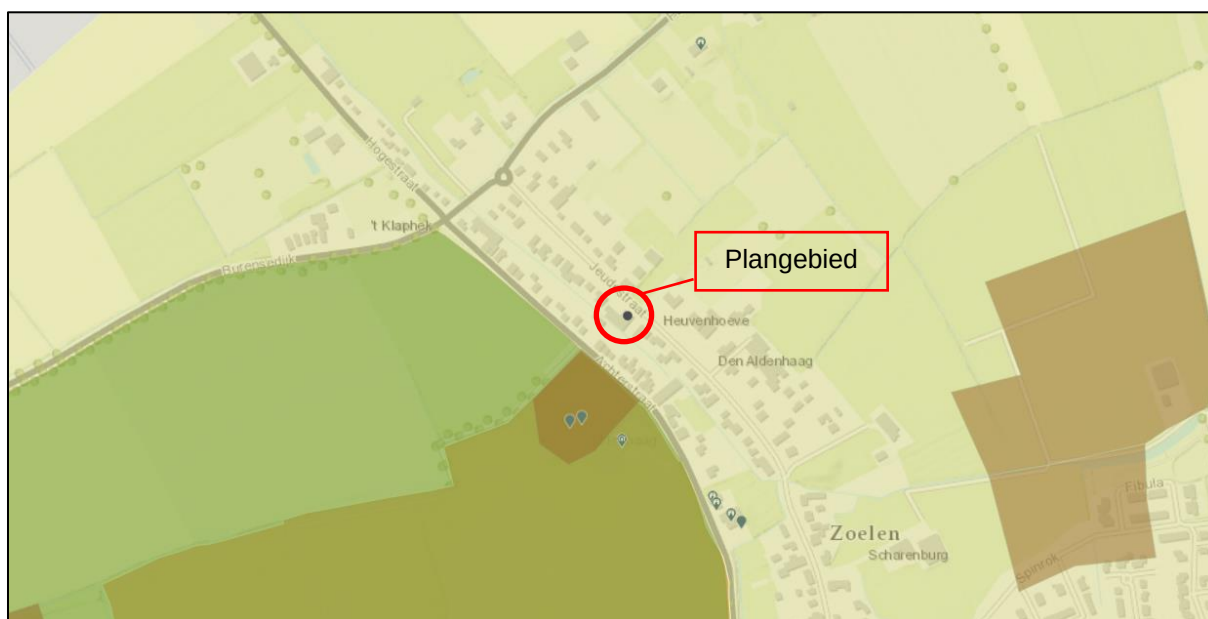
Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit geldt voor het meest oostelijke deel van het plangebied. Hier blijft een dubbelbestemming waarde archeologie van kracht. Toekomstige ingrepen in de bodem kunnen mogelijk vergunningplichtig zijn vanwege archeologie.

De resultaten en conclusies uit het onderzoeksrapport zijn namens gemeente Buren door regioarcheoloog Rivierenland beoordeeld en akkoord bevonden. Het besluit is genomen de aanbeveling uit het rapport, om een archeologische begeleiding d.m.v. proefsleuven in het kader van deze ontwikkeling uit te voeren, niet over te nemen. De voorgenomen bouw van de twee woningen kan doorgang vinden en is daarmee vrijgesteld van aanvullend onderzoek.

Het Archeologisch onderzoek is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 4.

4.1.2 Cultuurhistorie

Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. De regio rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgebieden en kleine, landelijke dorpskernen. Het plangebied ligt de dorpskern van Zoelen.



Figuur 4.2: Verdiepingskaart cultuurhistorie in de provincie Gelderland.

Planspecifiek: Het plangebied heeft in het vigerende, gemeentelijke bestemmingsplan ten dele de aanduiding 'Waarde – cultuurhistorie'. Dit betekent onder andere dat cultuurhistorische waarden waar mogelijk moeten worden versterkt of teruggebracht. Daarnaast is het plangebied gelegen op een oeverwal. Het plangebied herbergt zelf geen cultuurhistorische objecten of structuren. Op afstand zijn Rijksmonumenten, buitenplaatsen en komgebieden gelegen. Wat betreft het aspect cultuurhistorie wordt de planlocatie passend ingepast in de directe omgeving, met oog voor de bestaande cultuurhistorische structuren met behulp van een landschapsplan. De versterking wordt in onderhavig plan verminderd en de architect zal zorgen dat de vormgeving van de nieuwe woningen in lijn is met de omgeving. Het beplantingsplan is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 5.

4.2 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen.

Planspecifiek: Het gebied wat uitgegraven wordt is marginaal. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden. Hierdoor is het niet aannemelijk dat eventueel aanwezige kabels en leidingen beschadigd zullen worden.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. In deze publicatie zijn voor verschillende milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden opgenomen ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'rustig buitengebied', maar een 'gemengd gebied'. Als de omgeving wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfscategorieën is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.1: Richtafstand in relatie tot omgevingstype.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	Rustige woonwijk / rustig buitengebied	Gemengd gebied*
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

* Volgens de VNG-brochure is een 'gemengd gebied' een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen.

Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf vanuit de VNG-handreiking of als het bedrijf reeds beperkt wordt door bestaande, omliggende woningen kan een andere afstand worden aangehouden.

Voor de planlocatie wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk', vanwege de in hoofdzaak aanwezige woonbestemmingen en ondanks de spaarzame bedrijfsbestemmingen.

Hinder vanuit het plangebied

In de huidige situatie is er een voormalige detailhandel op het plangebied gelegen. Deze wordt beëindigd in de nieuwe situatie. Eventuele hinder vanuit de detailhandel voor direct omwonenden zal hierdoor verdwijnen. Een verkeersgeneratie van afgerond 24 (8,2 + 2 x 7,8) per etmaal is normaal voor 3 woningen. Dit is veel minder dan de verkeersgeneratie van een detailhandel (>88 mvt/etmaal).

Omgekeerde werking

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Dit geldt ook voor de nieuwe burgerwoningen. Met name hinder en gevaar vanuit de naastgelegen bedrijven is van belang. Aan de Jeudestraat 90, Jeudestraat 92 en Achterstraat 78 zijn volgens de voorschriften van het bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Deze bedrijven dienen niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk te doen aan het woon- en leefmilieu. Bij deze milieucategorie dient in beginsel c.q. op basis van de planologische mogelijkheden rekening te worden gehouden met een richtafstand van 300 m. Kijkend naar de feitelijke bedrijvigheid en het 'op slot zitten' van de bedrijven wegens omliggende burgerwoningen kan gesteld worden dat er voldaan dient te worden aan kleinere richtafstanden. In de omgeving van het plan zijn de volgende bedrijven gelegen:

Tabel 4.1: Bedrijven in de directe omgeving met bijbehorende richtafstanden.

Adres	SBI-code	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Jeudestraat 92	94993	10	ca. 19 m
Jeudestraat 90	4941	50	ca. 44 m
Achterstraat 78	4730	30	ca. 175 m
Achterstraat 78	0111	30	ca. 175 m
Achterstraat 46	94997	10	ca. 85 m

Bij de werkelijke afstand is uitgegaan van de afstand tussen de grond met bedrijfsbestemming tot de gevel van de dichtstbijzijnde toekomstige burgerwoning. Voor Jeudestraat 90 is uitgegaan van de afstand tussen de gevel van het bedrijfspand en de gevel van de dichtstbijzijnde toekomstige burgerwoning, omdat dit bedrijf op hetzelfde bestemmingsvlak als Jeudestraat 92 is gelegen, maar de bedrijfsactiviteiten achter op het perceel plaatsvinden in het betreffende bedrijfsgebouw. Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor het bouwvlak van de planlocatie wordt voldaan aan de richtafstanden van de huidige gevestigde bedrijven, met uitzondering van Jeudestraat 90.

De toekomstige woningen veroorzaken geen extra belemmeringen in de bedrijfsvoering van Jeudestraat 90, omdat andere bestaande woningen al maatgevend zijn. Onderhavig plan beperkt omliggende bedrijven niet meer dan dat zij reeds 'beperkt' zijn. De in – en uitrit van Jeudestraat 90 zit dichtbij de nieuwe in- en uitrit van de nieuwe woning aan de Jeudestraat 89 dan de reeds bestaande woningen in de straat. Op het adres is een kleine handelsonderneming gevestigd, alsook een filmproductiestudio (richtafstand max. 30 m) is de verkeersgeneratie van het adres minimaal. Hinder vanuit dit bedrijf is niet waarschijnlijk.

Zie voor de afstanden ook figuur 4.3.



Figuur 4.3: Richtafstanden omgekeerde werking.

Sputzone

Aan de overzijde van de weg is een hobbyboomgaard gelegen. Deze hobbyboomgaard is conform het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Tuin – Gaarde'. Het betreft geen productieboomgaard die wordt bespoten. Een spuitzone is derhalve niet van toepassing.

4.3.2 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken.

Planspecifiek: In het voorgenomen plan worden er nieuwe verblijfsruimtes aangevraagd met functie wonen. In de huidige situatie is reeds een verblijfsruimte op de locatie aanwezig. In de nieuwe situatie is echter sprake van een gevoeliger gebruik en daarom is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707/5897 nodig. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Volgens de controle asbestsanering van de Omgevingsdienst Rivierenland is al het asbest is van de planlocatie verwijderd, zie bijlage 6.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedgebied 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 invloedgebied 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.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Risicovolle activiteiten binnen het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicovolle activiteit. De detailhandel zelf vormt geen inrichting waarvan het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} per jaar, zoals opgenomen in het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Daarmee vormt het plangebied zelf geen risicovolle inrichting. De directe omgeving van de planlocatie is bestemd met 'Wonen'. Het is aannemelijk dat er reeds voldoende aandacht is besteed aan een goed woon-leefklimaat.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute
- en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 23 maart 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL- alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.3.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Planspecifiek: In het voornemen worden drie geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Het perceel van Jeudestraat 87 + 89 ligt aan een weg waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Het initiatief maakt planologisch gezien een nieuwe woning op de locatie mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Planspecifiek: Er worden slechts drie nieuwe woningen opgenomen in het plan. Dit is veel minder dan de drempel van 1.500 woningen vanuit de ministeriële regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3.6 Gebieden – Natuurbeschermingswet en EHS

Natuurbeschermingswet

In 1992 is door de lidstaten van de Europese Unie (EU) een netwerk van beschermde natuurgebieden opgezet. Dit is het 'Natura 2000 netwerk'. Het netwerk is bedoeld om zowel de vitaliteit als de biodiversiteit op Europees grondgebied te beschermen en te behouden. Hiervoor vormen de Europese Vogelrichtlijn uit 1979 en de habitatrichtlijn uit 1992 de basis.

De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. In artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

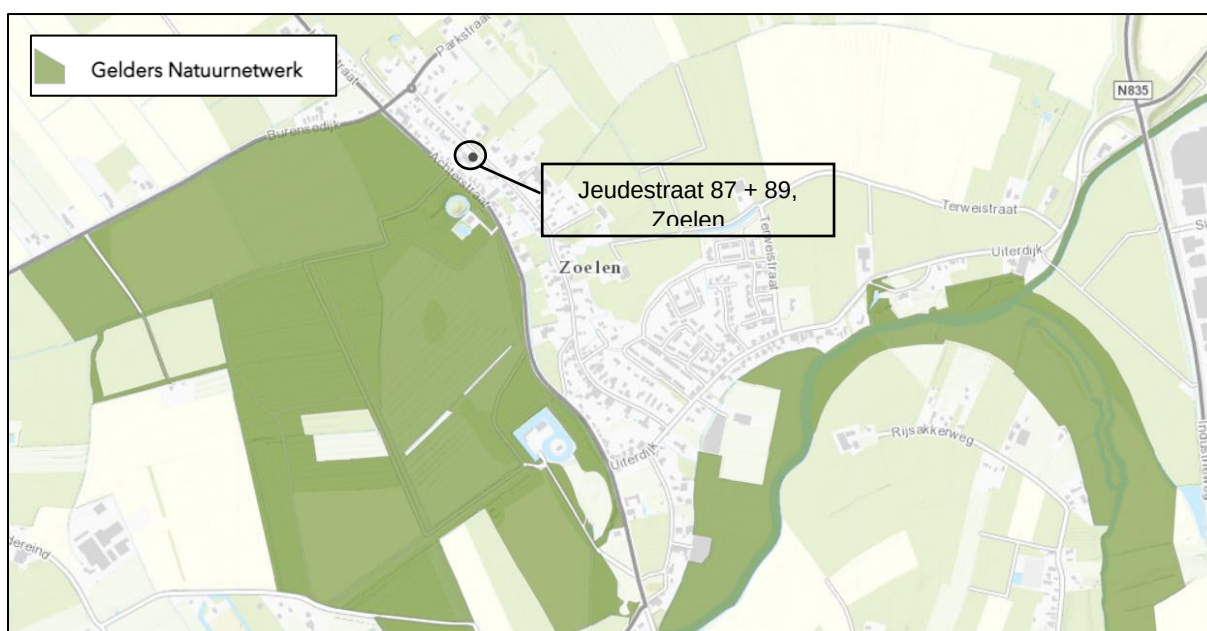
Planspecifiek: Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 4,5 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken, zie daarvoor ook figuur 3.1. Vanwege deze grote afstand kan met zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechtert. De nieuwe woningen worden gasloos uitgevoerd en daarmee hebben de woningen in de gebruiksfase geen effect op Natura 2000 als gevolg van stikstofuitstoot. De aanlegfase is vrijgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gelders Natuurnetwerk

De ecologische hoofdstructuur vormt een netwerk van natuurgebieden op nationaal en internationaal (lees: Natura - 2000) niveau. Het concept is vastgelegd in het Natuurbeleidsplan en nader ingevuld in de Nota ruimte. De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur is door de verschillende provincies bepaald en vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij de ecologische hoofdstructuur zijn mogelijk als het de werking van deze niet bedreigt. Bij de ecologische hoofdstructuur is de saldo benadering van toepassing. Een eventuele aantasting hoeft niet te leiden tot een verbod als de werking van de ecologische infrastructuur op een andere wijze gegarandeerd wordt.

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Intensieve samenwerking tussen Gelderse partners heeft geleid tot een samenhangend omgevingsbeleid voor natuur- en landschap aan de hand van verschillende ruimtelijke categorieën en andere instrumenten. Om de nieuwe verantwoordelijkheid van de provincie te benadrukken spreekt de provincie niet meer van een Ecologische Hoofdstructuur, maar van het Gelders Natuurnetwerk.

Planspecifiek: In figuur 4.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied nabij, maar niet binnen het Gelders Natuurnetwerk is gelegen. Derhalve heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten op deze gebieden.



Figuur 4.6: Plangebied ten opzichte van GNN.

4.3.7 Soorten – flora en fauna

De planlocatie is gelegen in een dorpskern. Ook in kernen kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, die bij de sloop en de nieuwbouw verstoord kunnen worden. Aangezien niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn, is er een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om duidelijk te krijgen of er negatieve effecten op beschermde soorten kunnen optreden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage.

4.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeer

Een verkeersgeneratie van afgerond 24 (8,2 + 2 x 7,8) per etmaal is normaal voor 3 woningen.

De percelen worden ontsloten via de Jeudestraat te Zoelen. De percelen zijn in de huidige situatie reeds ontsloten op deze weg. In de nieuwe situatie zijn er drie opritten naar de Jeudestraat, zie Figuur 2.5. Vanaf de Jeudestraat verloopt de route van het verkeer noordwaarts naar een rotonde met de eerste afslag richting Eck en Wiel via de Parkstraat, Retsestraat en de N835. De tweede afslag op de rotonde gaat naar de Parkstraat waar direct een kruispunt achter volgt. Noordwaarts gaat het verkeer op het kruispunt via de Hogestraat en Rijswijksesteeg naar de N320 richting Kesteren en Culemborg of vervolgt het verkeer de route via de Hoendersteeg richting Rijswijk. Op het kruispunt gaat het verkeer in westelijke richting naar de N834, die in noordwestelijke richting naar Buren loopt en in zuidelijke richting ontsluit op de A15 richting Gorinchem. Vanaf de Jeudestraat verloopt de route van het verkeer zuidwaarts naar de Zoelenseweg en naar de Rivierenlandlaan richting Tiel. De Rivierenlandlaan ontsluit in noordelijke richting op de Industrieweg met de oprit naar de A15 richting Arnhem.

Zie voor de routes ook figuur 4.7 op de volgende pagina.



Figuur 4.7: Verkeersroutes vanuit plangebied.

Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Voor de vrijstaande woning is de parkeernorm volgens de gemeente Buren binnen de kernen 2,3 en voor de twee-onder-één-kappers elk 2,2. Tezamen zijn er afgerond 7 parkeerplaatsen benodigd in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie is er ruimte voor minimaal twee personenauto's per woning op de betreffende erven en ruimte voor één personenauto per garage, zie figuur 2.6. In totaal zijn er dus minimaal 9 parkeerplaatsen aanwezig in de nieuwe situatie.

Planspecifiek: Zowel vanuit verkeerskundig oogpunt als vanuit het parkeerkundig oogpunt levert dit plan geen bezwaren op voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Waterhuishouding

De bestaande bebouwing heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ca. 555 m². Het oppervlak van de bebouwing in de nieuwe situatie is minder, namelijk ca. 325 m². Tevens wordt de verharding op de percelen met 100 m² verminderd, van 925 m² naar 825 m² verharding. Het hemelwater zal hierdoor niet versneld afgevoerd worden in het plangebied. Doordat het verhard oppervlak afneemt in de nieuwe situatie, is watercompensatie niet noodzakelijk.

Wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure

De concept ruimtelijke onderbouwing Jeudestraat 87 en 89 geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is conform de eisen van het waterschap.

Waterberging

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze hydrologisch neutraal plaatsvinden. Dit betekent onder meer dat er bij een toename van verhard oppervlak ter compensatie extra waterberging gerealiseerd moet worden. Voor dit plan geldt dat het bebouwde oppervlak afneemt. Afhankelijk van de aan te brengen terreinverharding is sprake van een afname of zeer beperkte toename van het verharde oppervlak. Binnen de bebouwde kom is de eerste 500 m² verhard oppervlak vrijgesteld van compensatie. Er is niet eerder gebruik gemaakt van deze vrijstelling, daarom is voor dit plan geen waterbergingscompensatie vereist.

Beschermingszone A-watergang

Bij de inrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met de langs de A-watergang aanwezige beschermingszone (1 m breed). Voor deze beschermingszone geldt dat deze vrij moet blijven van obstakels die de bereikbaarheid belemmeren, waaronder ook beplanting. De huidige bebouwing ligt in de beschermingszone van de aangrenzende A-watergang waardoor het bij de sloop van belang is het talud van de A-watergang te waarborgen en bekleding van de beschermingszone te herstellen.

Waterstromen

De afvalwaterstromen komen uit op het vuilwaterriool. Het hemelwater zal zo veel als mogelijk worden afgekoppeld van het vuilwaterriool, zodat dit water de bodem kan infiltreren. Door het scheiden van schone en vuile waterstromen wordt voorkomen dat schone waterstromen naar de rioolwaterzuivering worden afgevoerd.

Bouwpeil

Het bouwpeil betreft de bovenkant van de klinker. Het bouwpeil wijzigt niet ten opzichte van het bestaande bouwpeil.

Watervergunning

Voor het uitvoeren van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. Deze zal tijdig in het wijzigingsproces worden aangevraagd.

5 JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk wordt de juridische plansystematiek uiteengezet.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Kernen Buren 2013'. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- ✔ Enkelbestemming
 - Wonen
- ✔ Dubbelbestemming
 - Waarde – Archeologie 3
- ✔ Bouwvlak

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden de volgende veranderingen plaats:

- ✔ Verwijderen van enkelbestemming 'Detailhandel' op het perceel van Jeudestraat 87.
- ✔ Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'
- ✔ Toevoegen vervangende enkelbestemming 'Wonen' op het perceel van Jeudestraat 87.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen betreft een particulier initiatief. De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer alsook de opname in het bestemmingsplan.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. 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. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

BIJLAGEN

1. Situatieschetsen Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen
2. Watertoets
3. Quick Scan Flora en Fauna
4. Archeologisch onderzoek
5. Landschappelijk inpassingsplan
6. Controlerapport asbestsanering Jeudestraat 89 Zoelen
7. Bodemonderzoek