

TOELICHTING

Zoelen, Terweistraat 2
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: Terweistraat 2 in Zoelen

Opdrachtgever: D.J. van Neerbos
Terweistraat 2
4011 EX Zoelen

Opgesteld door: dhr. B. Bouwman

Projectleider: dhr. J.H.A. Verweij

Datum: 31 mei 2022

IMRO-code: NL.IMRO.0214.ZOETerweistraat2-BON1

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
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	13
2.5	Wijziging van het geldende bestemmingsplan	13
3	Beleidskader	14
3.1	Europees beleid	14
3.1.1	Vogel- en habitatrichtlijn	14
3.2	Landelijk beleid	15
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2.3	Soorten	16
3.3	Provinciaal beleid	16
3.3.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	16
3.3.2	Omgevingsverordening Gelderland	18
3.4	Beleid Waterschap	19
3.4.1	KRW	19
3.4.2	Keur Waterschap Rivierenland 2014	20
3.4.3	Waterplan Buren 2009 – 2017	21
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.5.1	Structuurvisie 2009-2019	21
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	24
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	24
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	30
4.4	Verkeer en parkeren	30
4.5	Waterhuishouding	31
5	Juridische regeling	32
5.1	Juridische achtergrond	32
5.2	Toelichting verbeelding	32
5.3	Toelichting regels	32

6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

1. Verbeelding bestemmingsplan “Terweistraat 2 te Zoelen”

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld vanwege het voornemen om de bestaande bebouwing te gebruiken ten behoeve van wonen in plaats van kantoor met bijbehorende woning. Daartoe dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De bestemming van het perceel zal gewijzigd worden naar de bestemming Wonen.

Op basis van de huidige bestemming is een woning behorende bij een kantoor toegestaan op deze locatie. In de nieuwe situatie zal één woning aanwezig zijn met bijbehorende bouwwerken.

De planlocatie bestaat thans uit een woning met bijbehorende bouwwerken en een kantoor. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit erfverharding en gras. De direct omliggende gronden bestaan uit grasland. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. Alleen de functie kantoor komt te vervallen.

Figuur 1.1 geeft de situatie weer waarop de toetsing plaatsvindt.



Figuur 1.1: Situatie Terweistraat 2 te Zoelen.

Onderhavig rapport omschrijft de nieuwe situatie op het perceel Terweistraat 2 in Zoelen en toetst de nieuwe situatie aan de relevante wet- en regelgeving.

1.2 Plangebied

De karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied is aan de noord en oost zijde agrarische functies. Aan de zuidzijde is een bebouwingslint aanwezig met woningen. Aan de westzijde is de nieuwe woonwijk Scharenburg aanwezig. De planlocatie ligt tegen de oostzijde van de kern Zoelen. Daaromheen liggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik, waarvan hoofdzakelijk fruitboomgaarden en direct rondom het plangebied als grasland. 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 in gebruik. Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Kellen en ten zuiden van het plangebied ligt de stad Tiel. 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. Dit kan mede mogelijk gemaakt worden door te voorzien in passende woonruimte.



Figuur 1.2: Wijdere omgeving Terweistraat 2 te Zoelen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening' vastgesteld op 14 april 2015. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- ✓ Enkelbestemming: 'Bedrijf-beperkt'
- ✓ Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'
- ✓ Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1'
- ✓ Dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie'
- ✓ Functieaanduiding: 'kantoor'
- ✓ Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – weg'



Figuur 1.3: Plangebied (rood omlijnd) conform vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening'.

De planlocatie heeft de functieaanduiding 'Kantoor'. Hier is een kantoor toegestaan met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 128m². Deze activiteit vindt hier echter niet meer plaats. De eigenaar wil de bestemming omzetten naar Wonen. Er is reeds een woning aanwezig binnen het plangebied. Het aantal woningen neemt met dit initiatief niet toe.

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 lager gelegen komgronden ontstond door de eeuwen heen het tegenwoordig 157 ha grote landgoed Soelen met op een eiland het huidige, versterkte huis Soelen gelegen.

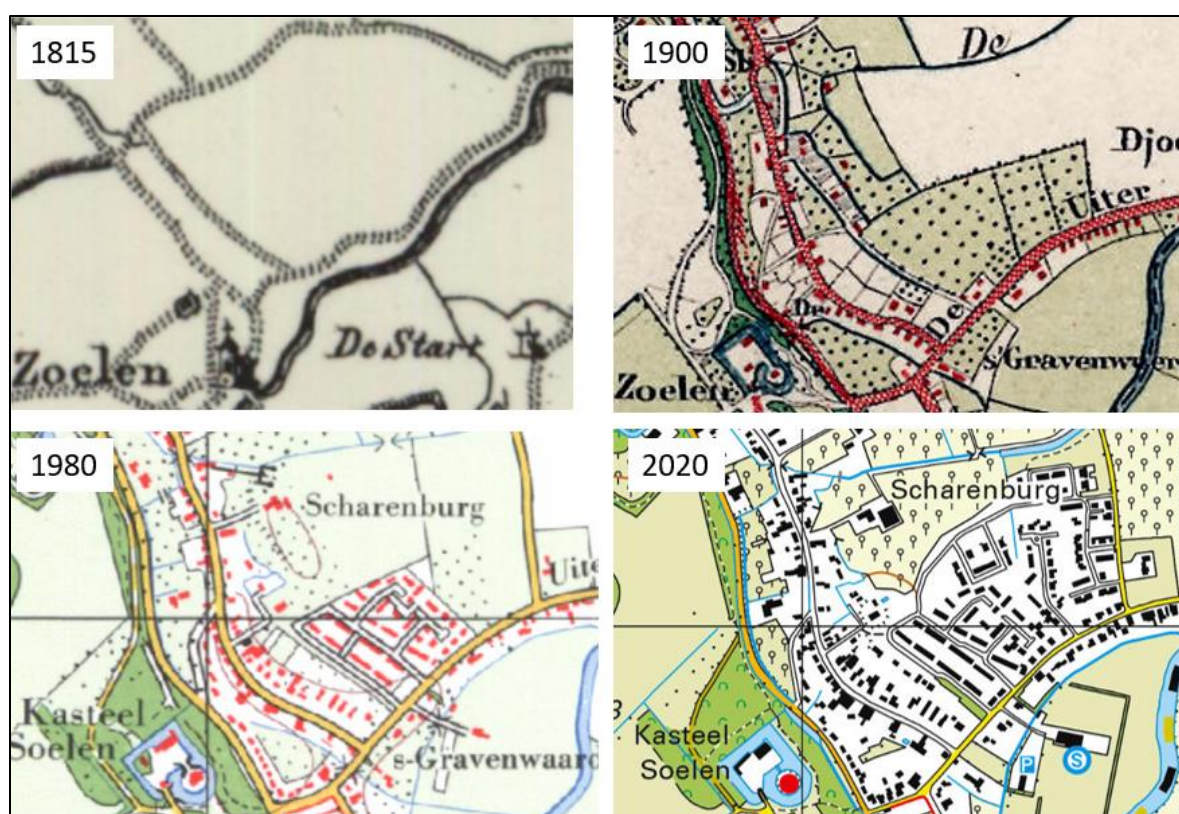
De eerste vermelding van de naam Van Soelen komt uit de periode 1207-1307 toen een Wouter van Soelen genoemd werd als borg en als getuige en een Otto van Soelen als ministeriaal in de geschriften. Arend van Arkel of zijn zoon huwde waarschijnlijk met de dochter van Otto en werd beleend met het oude huis 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 is 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 hallenhuistype 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 is ca. 1715 personen.

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 Terweistraat 2 aan de oostelijke zijde van de kern van Zoelen in de gemeente Buren. Het plangebied ligt net buiten de kern. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit woningen. Verder zijn de omliggende gronden agrarisch in gebruik. Het plangebied omvat een relatief groot perceel waar de bebouwing op het midden is geconcentreerd is. Dit wijkt af van de bebouwingsstructuur in de nabije omgeving. De omgeving bestaat uit percelen met woningen. Ten westen van het plangebied in de vorm van een nieuwe woonwijk en aan de zuidzijde in de vorm van lintbebouwing. Verder zijn de omliggende gronden agrarisch in gebruik als productieboomgaard.

Het plangebied zelf bestaat thans uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en een kantoor en tuin met oprit. Rond het plangebied bestaat het perceel uit grasland.

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



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

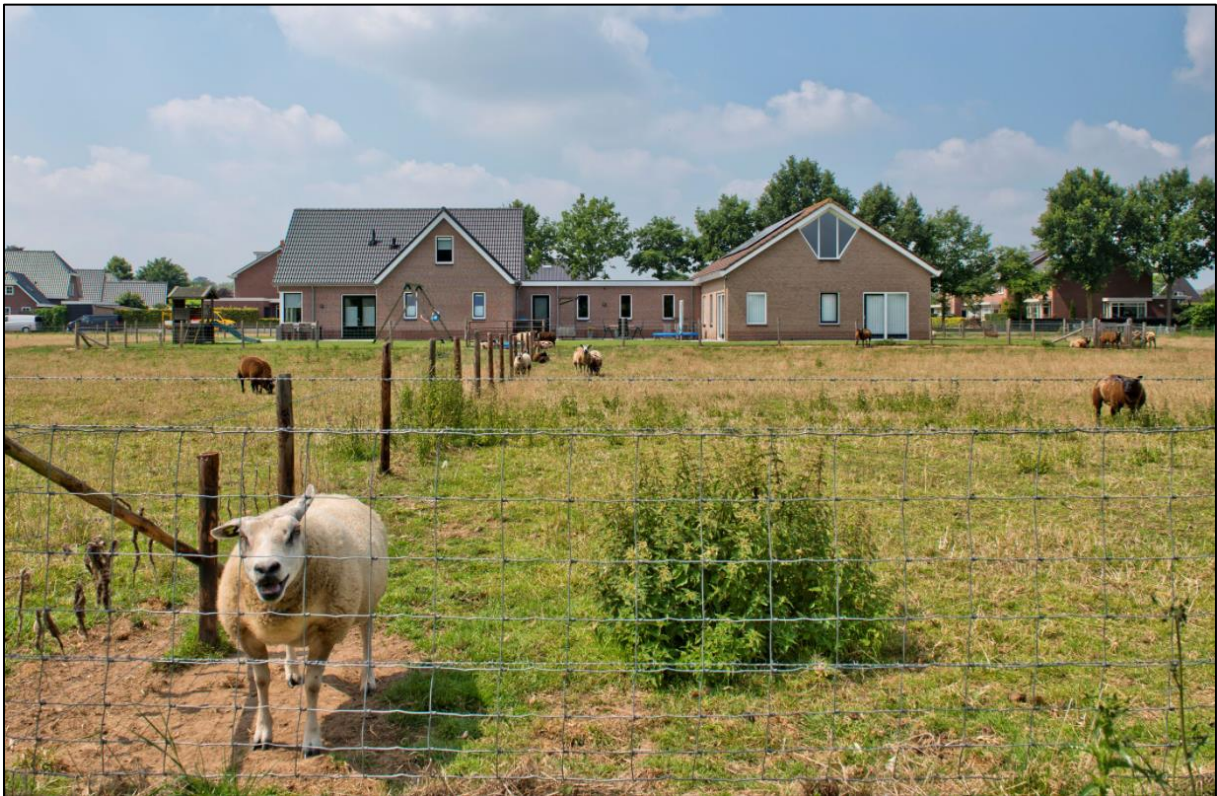
Figuur 2.3 e.v. geven met foto's de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.3: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de westzijde van de Terweistraat (bron: www.funda.nl)



Figuur 2.4: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de zuidzijde van de Uiterdijk (bron: www.funda.nl).



Figuur 2.5: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de oostzijde (bron: www.funda.nl).



Figuur 2.6: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de noordzijde (bron: www.funda.nl).

2.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie blijft de bestaande bebouwing behouden. Alleen de functie wijzigt van kantoor met bedrijfswoning naar wonen. De bedrijfswoning wordt burgerwoning. De bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij de woning.

2.5 Wijziging van het geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening'. Voor de uitvoering van de beoogde situatie dient de bestemming van het perceel van Terweistraat 2 gewijzigd te worden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel ter plekke de bestemming 'Bedrijf - beperkt' met de functieaanduiding 'kantoor'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied' en 'Waarde – Cultuurhistorie' aan het plangebied toegekend. Op een deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'. Aan de gronden rondom het plangebied is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied' toegekend.

Om het plan mogelijk te maken zal de bestemming 'Wonen' moeten worden toegekend aan het plangebied dat nu de bestemming 'Bedrijf – beperkt' heeft.

3 BELEIDSKADER

Door Europa, het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor het perceel Terweistraat 2 in 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.

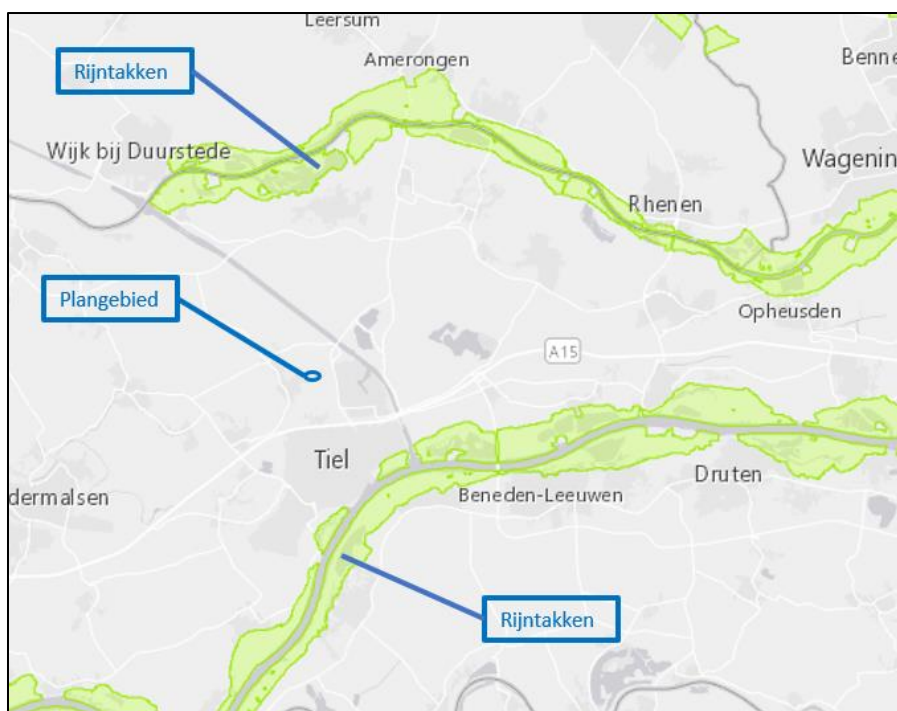
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming is per 1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

Planspecifiek: Het dichtstbijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebied vanaf de planlocatie betreft het gebied Rijntakken. De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied bedraagt circa 3,5 km. Zie Figuur 3.1 voor de situering van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden. Het feitelijk gebruik verandert nauwelijks. De bedrijfswoning blijft een woning. De kantoorfunctie wijzigt naar bijbehorend bouwwerk. De uitstoot van stikstof zal naar verwachting afnemen en zeker niet toenemen. Het opstellen van een AERIUS berekening kan daarom achterwege blijven.



Figuur 3.1 Uitsnede situering Natura 2000-gebieden (bron: www.natura2000.nl).

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.

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 ligt direct naast de kern van Zoelen. Daarnaast wordt de bebouwing binnen het plangebied niet uitgebreid en er wordt ook geen bebouwing gesloopt. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de wijziging van de bestemming op het perceel van Terweistraat 2, negatieve gevolgen zal hebben voor dier- en plantensoorten in de omgeving. Een Quickscan flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

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 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 is de laatste versie van de 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 themakaart ruimtelijk beleid bijhorende bij de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat het plangebied in een gebied ligt waar grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk zijn en in een windenergie aandachtsgebied. Dit is weergegeven in figuur 3.2. Het initiatief heeft geen betrekking op het realiseren van een zonnepark of een voorzieningen voor de opwekking van energie door middel van wind. Deze aspecten uit de Omgevingsvisie vormen geen belemmering voor het plan.



Figuur 3.2: Ligging van het plangebied op de themakaart ruimtelijk beleid in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Uit de themakaart waterbeleid bijhorende bij de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland blijkt dat het plangebied in een gebied ligt dat is aangewezen als Intrekgebied en in een gebied dat is aangewezen als Boringsvrije zone. Dit is weergegeven in figuur 3.3. Aangezien er geen fysieke wijzigingen plaats gaan vinden heeft het initiatief geen nadelig effect op het intrekgebied en ook boringen zijn niet aan de orde. Deze aspecten uit de Omgevingsvisie vormen geen belemmering voor het plan.



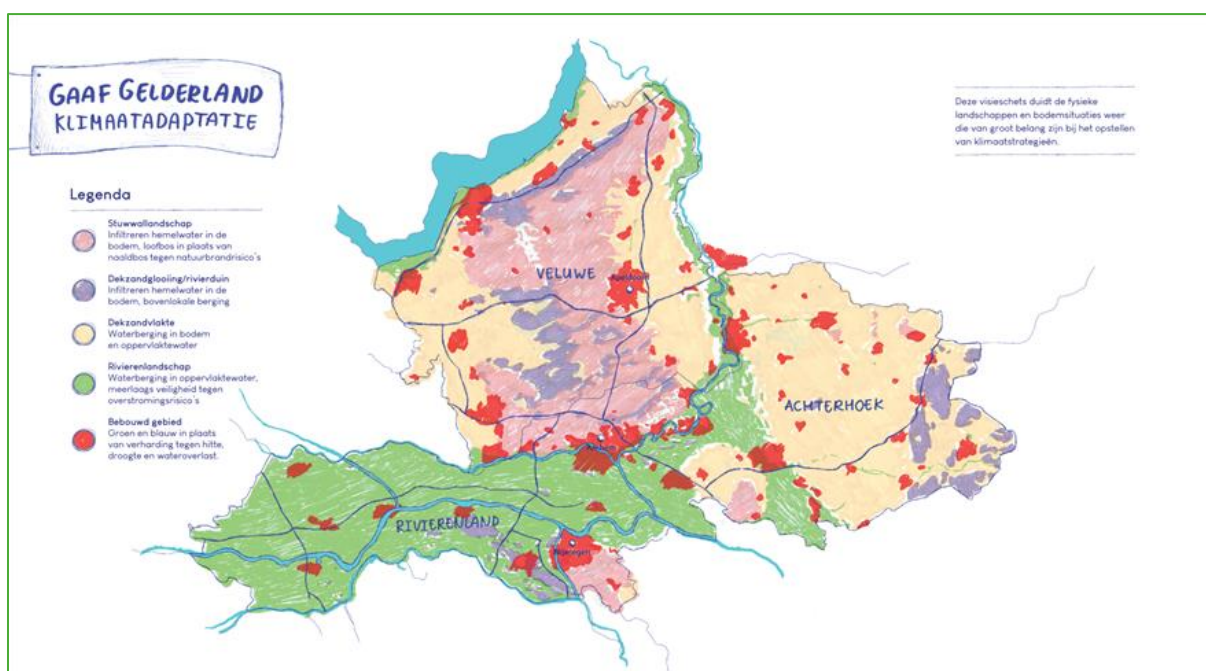
Figuur 3.3: Ligging van het plangebied op de themakaart waterbeleid in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

De themakaarten Milieubeleid en Natuur- en landschapsbeleid zijn niet relevant voor dit initiatief. Het plangebied valt buiten de aanduidingen die op deze themakaarten zijn weergegeven.

Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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;

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, waarvan de beoogde datum van inwerkingtreding 1 juli 2022 is. 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:

- ✓ Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw;
- ✓ Tijdelijk verbod nieuwvesting glastuinbouw;

- ✓ Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw;
- ✓ Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelzone en Nieuw Hollandse Waterlinie;
- ✓ Boringsvrije zone;
- ✓ Intrekgebied;

De bepalingen ten aanzien van glastuinbouw zijn niet relevant voor dit initiatief. In het plangebied is geen glastuinbouwbedrijf aanwezig en met het initiatief wordt ook niet beoogd een glastuinbouwbedrijf te realiseren.

Nationaal Landschap:

Het plangebied ligt in het nationale landschap “Rivierenland” in het deelgebied ‘Buren – Kerk-Avezaath’. Aangezien er geen fysieke wijzigingen worden beoogd en het gebruik van het plangebied niet intensiveert met dit initiatief, heeft het plan geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van nationale landschap Rivierenland, deelgebied Buren – Kerk-Avezaath. Het aspect landschap vormt geen belemmering voor het initiatief.

Boringsvrije zone:

Het initiatief voorziet niet in nieuwbouw. Grond- en funderingswerkzaamheden op een diepte van meer dan drie meter zijn uitgesloten. Ook is er geen voornemen om boringen uit te voeren binnen het plangebied. Het aspect boringsvrije zone vormt geen belemmering voor het initiatief.

Intrekgebied:

Een bestemmingsplan voor een initiatief dat ligt binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Met het initiatief wordt dit niet beoogd. Dat betekent dat ook het aspect intrekgebied geen belemmering vormt voor het initiatief.

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 enkel betrekking op een wijziging van de enkel bestemming “Bedrijf-Beperkt” naar Wonen. Er wordt geen bebouwing of andere verhardingen toegevoegd in het plangebied. Het plan heeft geen (nadelige) effecten op het oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

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 riviereengebied 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, geen sprake van een wijziging in de bebouwing of verharding van het plangebied. Derhalve is het opstellen van een watertoets niet noodzakelijk.

3.4.2 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 (rood omlijnd) weer.



Figuur 3.4: Legger ter plaatse van het plangebied.

Planspecifiek: De planlocatie is gelegen tegen de dorpskern van Zoelen. Aan het plangebied grenzen geen watergangen die in beheer zijn bij het Waterschap Rivierenland. Het voorgenomen plan heeft geen directe invloed op waterwerken. Het verhard oppervlak neemt ook niet toe. Derhalve is watercompensatie niet noodzakelijk.

3.4.3 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.

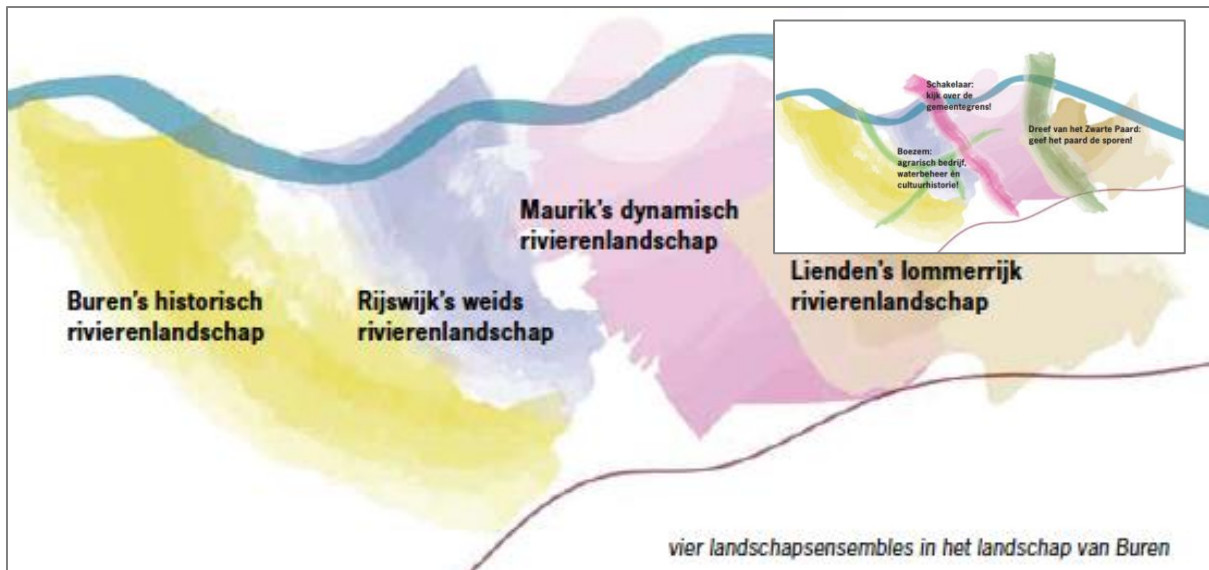
Planspecifiek: Met het voorgenomen plan veranderd er in de fysieke omgeving niets. Enkel de bestemming wordt omgezet. Het plan leidt niet tot meer versterking en heeft geen invloed op de kwaliteit van de landschappelijke waarde.

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 lommerrijke 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 lager gelegen gebieden van boezemlanden met weteringen. Het functionele karakter van de dorpen is wonen en lokale bedrijvigheid.

Planspecifiek: Met dit plan vinden geen wijzigen plaats in de fysieke omgeving. Daarmee heeft het plan geen invloed op de beleidsuitgangspunten zoals die in het LOP zijn vastgelegd. De doelstellingen uit het LOP staan het initiatief niet in de weg.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

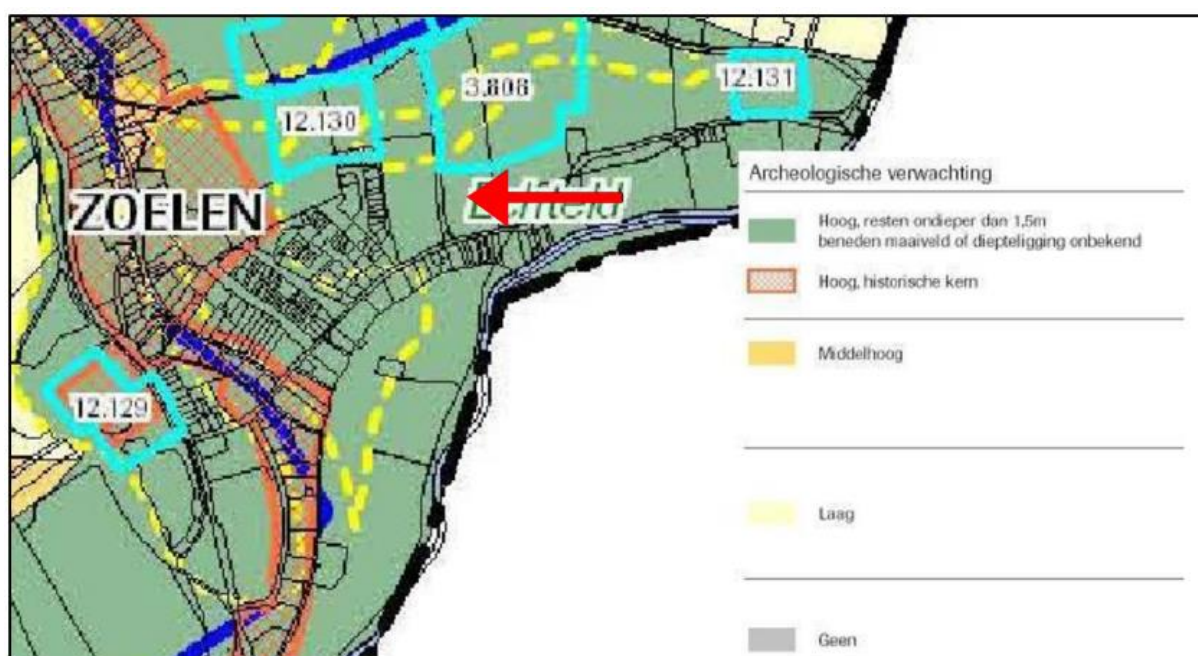
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden.

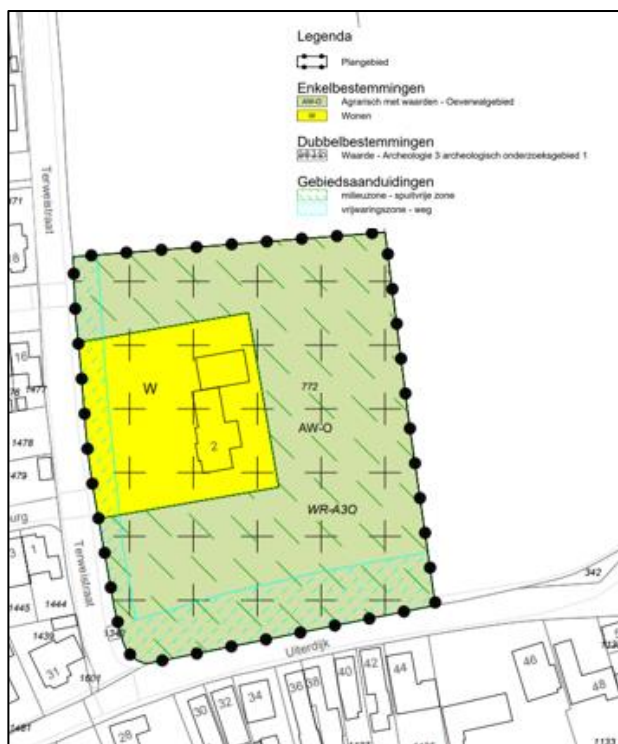
Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een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

Planspecifiek: De archeologische verwachtingswaarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren zijn vastgelegd op de archeologische verwachtings- en beleidskaart. Het plangebied ligt in een gebied wat een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.



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

Dit is vertaald naar het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' toegekend. Op basis van deze dubbelbestemming moet de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die als gevolg van de aanvraag verstoord kunnen worden in voldoende mate zijn vastgelegd. Met dit initiatief is niet beoogd om bebouwing toe te voegen aan het plangebied. Er zullen met dit initiatief geen archeologische waarden in het gedrang komen. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan aan het plangebied toegekend. Daarmee is gewaarborgd dat bij eventuele bouwplannen in de toekomst de archeologische waarden in het gebied (planologisch) beschermd zijn.



Figuur 4.2: Verbeelding met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1'

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 tegen de dorpskern van Zoelen aan.

Planspecifiek: Het plangebied heeft in het vigerende, bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit betekent onder andere dat cultuurhistorische waarden waar mogelijk moeten worden behouden of worden hersteld. Vastgesteld is dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die beschermd dienen te worden. Met dit bestemmingsplan wordt deze dubbelbestemming binnen het plangebied dan ook verwijderd. Figuur 4.2 geeft de nieuwe verbeelding weer. Hierop is te zien dat aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is verwijderd omdat dit geen planologisch belang dient op deze locatie.

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: Aangezien met dit plan geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden beoogd, is het risico op beschadiging van eventuele kabels en leidingen nihil. Een klic-melding is niet noodzakelijk ten behoeve van dit initiatief. Ook is het niet nodig dat nieuwe kabels en leidingen gelegd worden ten behoeve van het initiatief.

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.

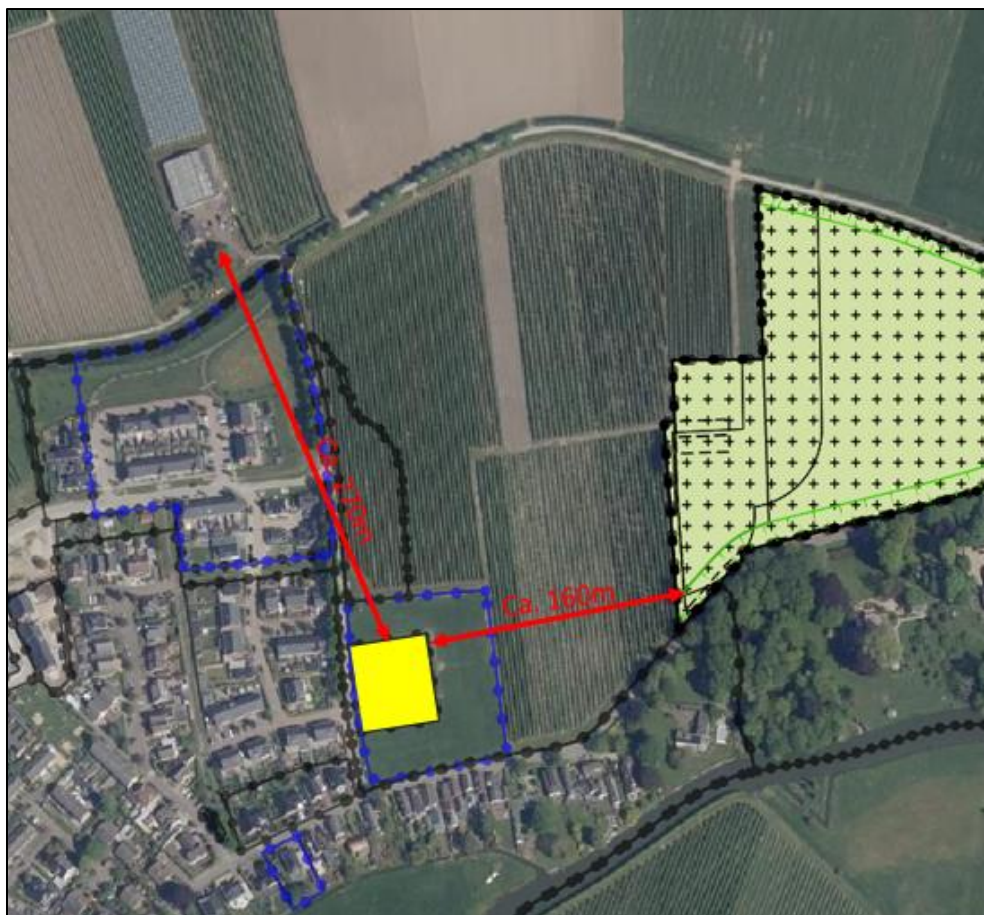
Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	Rustige woonwijk / rustig buitengebied	Gemengd gebied*
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

* 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 / rustig buitengebied', vanwege de in hoofdzaak aanwezige woonbestemmingen en de ligging van het plangebied op de grens van het woongebied en buitengebied. Er bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Het dichtstbijzijnde bedrijf waarvan hinder verwacht kan worden of dat door de omgekeerde werking beperkt is en blijft door dit initiatief is het agrarische bedrijf aan de Uiterdijk 33 in Zoelen. Dit bedrijf ligt op circa 160 meter van het plangebied. Op grond van de handreiking bedrijven en milieuzonering moet minimaal 100 meter afstand van dit bedrijf in acht worden genomen. Dit in verband met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stierenhouderij'. Aan deze richtafstand wordt met (meer dan) circa 160 meter ruimschoots voldaan.



Figuur 4.3: Afstand tot agrarische bedrijven in de omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hinder vanuit het plangebied

In de huidige situatie is er een bedrijfswoning met kantoorfunctie in het plangebied gelegen. De kantoorfunctie wordt beëindigd in de nieuwe situatie. De bestemming wordt Wonen. Daarmee staat vast dat er geen hinder vanuit het plangebied te verwachten is waar in planologische zin rekening mee moet worden gehouden.

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. In de huidige situatie is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt burgerwoning. In het kader van de omgekeerde werking zijn dit vergelijkbare functies. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven die door de omgekeerde werking beperkt kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Daarnaast verandert de situatie niet ten aanzien van de omgekeerde werking omdat de nieuwe functie in dit kader vergelijkbaar is met de oude functie.

Spuitzone

Aan de noord en oostzijde van het plangebied zijn productieboomgaarden aanwezig. Bij het bepalen van de locatie van de huidige woning in 2014 is hier rekening mee gehouden. De (bedrijfs)woning staat op minimaal 50 meter vanaf de productieboomgaarden. Daarmee is voldoende afstand gehouden en vormt spuitzonering geen belemmering omdat zowel de huidige bedrijfswoning als de toekomstige burgerwoning vanuit de boomgaarden beschouwd een woning van derden betreft. Het initiatief omvat echter een groter gebied dan enkel de bedrijfswoning. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf-Beperkt' wordt omgezet naar 'Wonen'. Wonen is een gevoelige bestemming. In de vigerende situatie is een kantoor aanwezig binnen 50 meter van de aanwezige boomgaarden. Daarnaast is de buiten ruimte in de vigerende situatie ook al in gebruik bij de bedrijfswoning en het kantoor. De kantoorfunctie komt te vervallen. Dit deel van de bebouwing wordt bijbehorend bouwwerk bij de woning. Dit zal tot gevolg hebben dat hier minder verbleven wordt door mensen dan in de vigerende situatie is toegestaan. In dat opzicht is het plan een verbetering in het kader van het woon- en leefklimaat. De buitenruimte zal met een vergelijkbare intensiteit gebruikt worden als in de vigerende situatie. Dit is geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Op de bestemming 'Agrarisch met waarden-Oeverwalgebied' is grondgebonden agrarische productie toegestaan. Daarmee is het in de vigerende situatie mogelijk dat hier een productieboomgaard of boomkwekerij wordt aangelegd. Om te voorkomen dat de situatie in de toekomst verslechterd wordt binnen het plangebied aan de bestemming 'Agrarisch met waarden-Overwalgebied' de aanduiding 'milieuzone-spuitsvrije zone' toegekend. Er wordt met dit initiatief geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd in het plangebied. Het aspect spuitzone levert hiermee geen belemmering op voor het initiatief.

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: Met dit initiatief wordt de bedrijfswoning een burgerwoning. Ten aanzien van de geschiktheid van de bodem voor dit gebruik zijn beide functies gelijk, namelijk wonen. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt niet dat de bodem ter plaatse ongeschikt zou zijn voor het voorgenomen gebruik. In 2013 is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag om omgevingsvergunning. Daarbij zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met kobalt in de ondergrond en barium in het rondwater. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Na 2013 hebben geen activiteiten plaatsgevonden die een verontreiniging in de bodem zouden kunnen hebben veroorzaakt. Het is aannemelijk dat er geen nieuwe verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. Er wordt met dit plan geen uitbreiding van de bebouwing voorzien. Aanvullend bodemonderzoek is dan ook niet nodig om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

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 bestemming wordt Wonen. Daarmee vormt het plangebied zelf geen risicovolle inrichting. De directe omgeving van de planlocatie is bestemd als 'Wonen' en "Agrarisch-Oeverwalgebied". Gelet op de nieuwbouw van woningen nabij het plangebied is het aannemelijk dat er reeds voldoende aandacht is besteed aan een veilig 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 invloedgebied 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 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- ✔ de voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater,
- en
- ✔ Voor zover het plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Voorbereiding van de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hier advies over uit te brengen. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 26 januari 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is dat ook het ruimtelijk besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen".

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 meest aannemelijk bron is een incident op de Betuwelijn. 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 voor personen om zich in veiligheid te brengen.

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. Omdat met het plan geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegevoegd, hoeft op dit aspect niet nader te worden ingegaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.

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: Met dit plan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. De bestaande woning ligt buiten de vrijwaringszone van de omliggende wegen. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Het initiatief maakt planologisch gezien geen 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 wordt geen nieuwe woning opgenomen in het plan. Dit betekent dat met dit plan de drempelwaarde van 1.500 woningen vanuit de ministeriële regeling NIBM niet wordt overschreden. 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 is geregeld in 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 3,5 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken, zie daarvoor ook figuur 3.1. Vanwege deze grote afstand en het feit dat geen nieuwe functies worden toegevoegd die potentieel invloed zouden kunnen hebben op een Natura-2000 gebied, kan met zekerheid worden gesteld dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechtert.

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 4.4 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 4.4: Plangebied ten opzichte van GNN en GO.

4.3.7 Soorten – flora en fauna

De planlocatie is gelegen nabij de dorpskern van Zoelen. Ook in kernen kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, die bij de sloop en de nieuwbouw verstoord kunnen worden. Met dit initiatief wordt echter geen sloop van de aanwezige bebouwing beoogd en ook geen nieuwbouw. Een Quickscan flora en fauna uitvoeren is daarom niet nodig.

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

Het initiatief zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW 317 levert een kantoor een verkeersgeneratie op van gemiddeld 8,3 per 100m² bvo. Uitgaande van 128m² bedraagt de verkeersgeneratie 11 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De kantoorfunctie komt te vervallen. Dat betekent dat met dit initiatief een afname van 11 verkeersbewegingen wordt gerealiseerd ten opzichte van de Ausgangssituatie. Het verkeer dat van en naar de huidige bedrijfswoning rijdt zal vergelijkbaar zijn met het verkeer dat van en naar de woning rijdt na wijziging van de

bestemming. De verkeersbewegingen kunnen via de huidige aanwezige infrastructuur plaatsvinden. Een aanpassing aan de infrastructuur is niet nodig.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeereis is de bestaande situatie het uitgangspunt. De parkeersituatie mag niet verslechteren. De parkeereis is het verschil tussen de parkeerbehoefte in de bestaande en nieuwe situatie.

Huidige situatie:

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De locatie is bestemd als kantoor en bijbehorende woning, dat is de uitgangssituatie. De kantoorfunctie heeft een oppervlakte van 128m². Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,4. Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 2,55 plekken per 100m² bvo. Ten behoeve van de kantoorfunctie bedraagt de parkeernorm 3,3 plekken. In de bestaande situatie zijn 6 (5,7) parkeerplaatsen vereist.

Gewenste situatie:

De vrijstaande woning blijft. De kantoorfunctie komt te vervallen. Dat betekent dat er een parkeereis geldt van 2,4 plekken ten behoeve van de vrijstaande woning. Er zullen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit is een afname van 3 plekken ten opzichte van de uitgangssituatie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Planspecifiek: Zowel het aspect verkeer als het aspect parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Waterhuishouding

De bestaande bebouwing heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ca. 350 m². Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing beoogd. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk in het plangebied. Met het plan wordt ook niet voorzien in extra erfverharding binnen het plangebied. Gelet hierop is het uitvoeren van een watertoets niet noodzakelijk. Nabij het plangebied zijn geen watergangen aanwezig waar het initiatief invloed op heeft.

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 en verharde oppervlak gelijk blijft. Daarom is voor dit plan geen waterbergingscompensatie vereist.

Waterstromen

De afvalwaterstromen komen uit op het vuilwaterriool. De afvoer van hemelwater zal ongewijzigd plaatsvinden.

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 'Buitengebied, vijfde herziening'. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (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;
 - Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied;
- ✔ Dubbelbestemming
 - Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1;
- ✔ Gebiedsaanduidingen
 - Vrijwaringszone – weg
 - Milieuzone – spuitvrije zone

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

- ✔ Verwijderen van enkelbestemming 'Bedrijf-Beperkt';
- ✔ Verwijderen van de functieaanduiding 'kantoor'.

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 Terweistraat 2 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 ontwerp 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 de gemeenteraad van de gemeente Buren.

BIJLAGEN

1. Verbeelding bestemmingsplan "Terweistraat 2 te Zoelen"