

TOELICHTING

Zoelen, Uiterdijk 5
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: Uiterdijk 5 in Zoelen

Opdrachtgever: P.A. de Jongh
Uiterdijk 5
4011 ET Zoelen

Opgesteld door: dhr. B. Bouwman/ mevr. I. Zaaijer

Projectleider: dhr. J.H.A. Verweij

Datum: 06 november 2023

IMRO-code: NL.IMRO.0214.ZOEUiterdijk5-BON1

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.3.1	Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis van Zoelen	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	10
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	16
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	Waterbeheerprogramma 2022-2027	20
3.4.3	Keur Waterschap Rivierenland 2014	20
3.4.4	Waterplan Buren 2009 – 2017	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
3.5.1	Omgevingsvisie gemeente Buren	22
3.5.2	Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.1.1	Archeologie	24
4.1.2	Cultuurhistorie	25
4.2	Kabels en leidingen	26
4.3	Milieu	26
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3.2	Bodem	29
4.3.3	Externe veiligheid	29
4.3.4	Geluid	31
4.3.5	Luchtkwaliteit	31
4.3.6	Wet Natuurbescherming	31
4.4	Klimaatadaptatie	33
4.5	Verkeer en parkeren	33
4.6	Waterhuishouding	33
5	Juridische regeling	34
5.1	Juridische achtergrond	34
5.2	Toelichting verbeelding	34

5.3	Toelichting regels	34
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen:

1. Historisch bodemvooronderzoek (NEN5725)
2. Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie Uiterdijk 5 in Zoelen was het administratiekantoor van de initiatiefnemer gevestigd. De initiatiefnemer wil het pand weer als woning gaan gebruiken. Daartoe moet de bestemming van de locatie gewijzigd worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld vanwege het voornemen om de vigerende bestemming van een gedeelte van het perceel Uiterdijk 5 te wijzigen. De bestemming van het deel van het perceel met de bestemming 'Dienstverlening' krijgt de bestemming 'Wonen'. Hiermee krijgt de locatie dezelfde bestemming als de belendende percelen en een bestemming die past bij het beoogde gebruik.

Op basis van de huidige bestemming zijn dienstverlenende bedrijven en kantoren toegestaan met bijbehorende bewoning. In de nieuwe situatie zal één woning aanwezig zijn met bijbehorende bouwwerken.

De planlocatie bestaat thans uit een kantoor in een voormalige woning met bijbehorende bouwwerken. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit erfverharding. De direct omliggende gronden zijn in gebruik voor wonen en tuinen. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. Alleen de bestemming 'Dienstverlening' komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming 'Wonen'. Figuur 1.1 geeft de situatie weer waarop de toetsing plaatsvindt. Het plangebied is rood omlijnd.

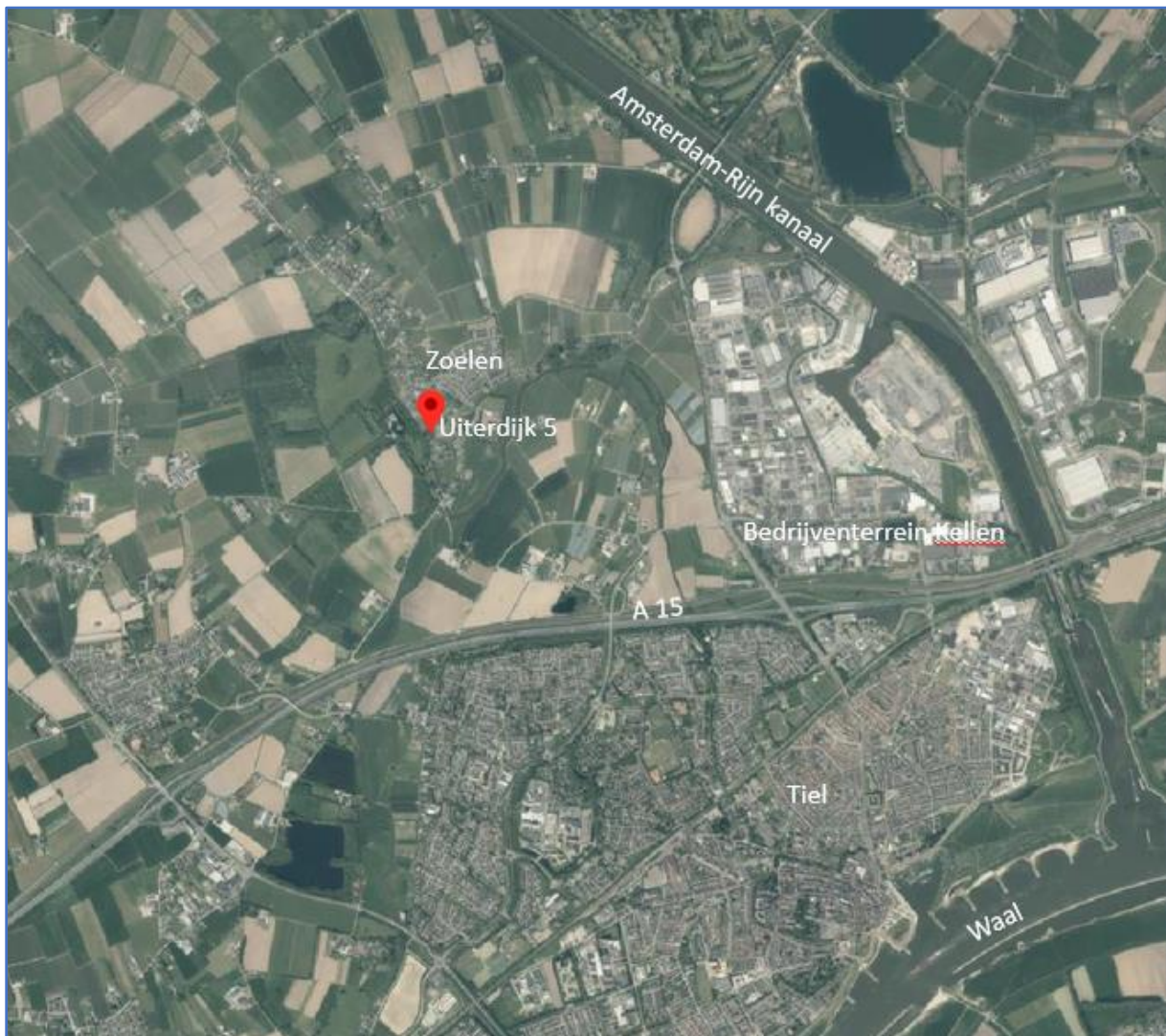


Figuur 1.1: Situatie Uiterdijk 5 in te Zoelen.

Onderhavig rapport omschrijft de nieuwe situatie op het perceel Uiterdijk 5 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 oostzijde woongebied. Dit is de kern Zoelen. Ten zuiden van het plangebied staat boerderij Soelen, wat een rijksmonument is. Ten westen van het plangebied staat het kasteel Soelen met het bijbehorende landgoed. De gronden ten westen van de kern Zoelen bestaan uit oeverwalgebied met bossen en weilanden. 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.

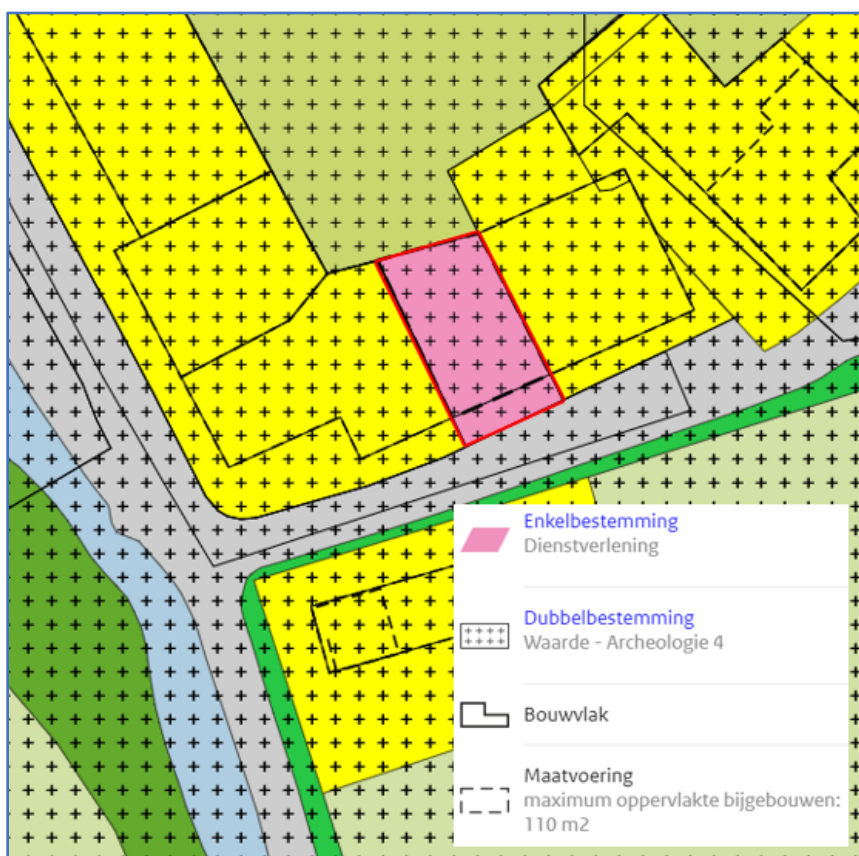


Figuur 1.2: Wijdere omgeving Uiterdijk 5 in Zoelen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

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:

- ✓ Enkelbestemming: 'Dienstverlening'
- ✓ Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4'
- ✓ Bouwvlak
- ✓ Maatvoeringsaanduiding: 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 110m²'
- ✓ Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – weg'



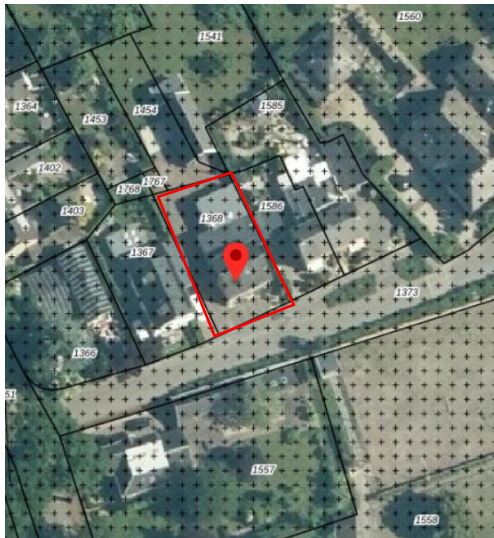
Figuur 1.3: Plangebied (rood omlijnd) conform vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie is bestemd voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en daarbij behorende bewoning met daarbij behorende doeleinden. Deze activiteit vindt hier echter niet meer. De initiatiefnemer heeft het bedrijf verkocht. De eigenaar wil de bestemming omzetten naar Wonen. Het vigerende bestemmingsplan staat bijbehorende bewoning reeds toe. Met dit initiatief kan een zelfstandige woning, als hoofdfunctie, gerealiseerd worden.

1.3.1 Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023

Ter plaatse van het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren' vastgesteld op 20 juni 2023. Het plangebied heeft in dit plan de volgende bestemming:

- ✓ Dubbelbestemming – Archeologisch Waardevol Gebied 2



LEGENDA

- Dubbelbestemming**
 Waarde - Archeologisch Waardevol
 Gebied 2

Figuur 1.4 – Plangebied conform vigerend bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

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 langgerekte, 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

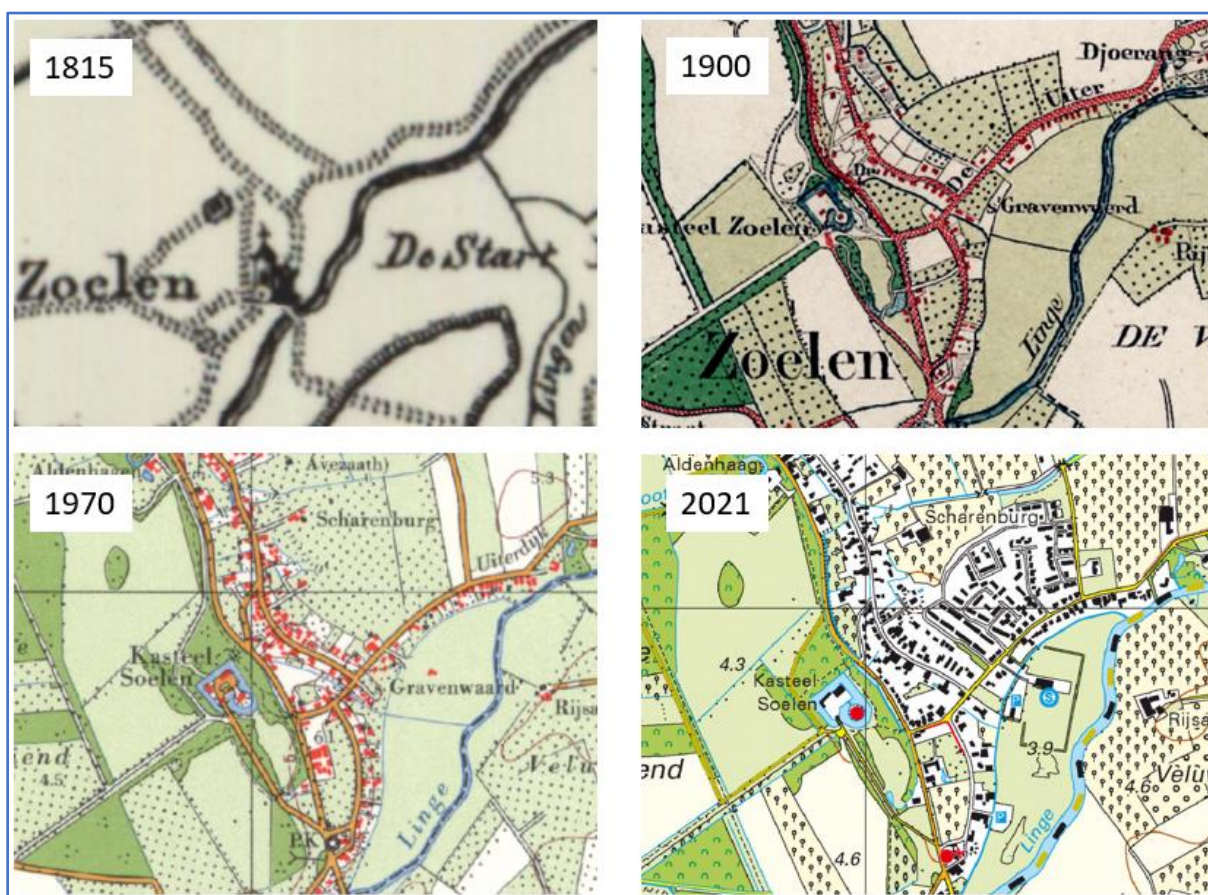
Zoelen is ontstaan op de oeverwallen ter plaatse van de voormalige rivier de Soel, waar het dorp zijn naam aan te danken heeft. Aan weerszijden van de oeverwallen ontstonden de westelijke en oostelijke dorpswegen waar over een afstand van 1500 meter boerderijen langs werden gebouwd. De open lagergelegen 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 de Uiterdijk 5 aan de zuidzijde van de kern van Zoelen in de gemeente Buren. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit woningen. Verder zijn de omliggende gronden (hobbymatig) agrarisch in gebruik en er ligt een landgoed aan de westzijde van het plangebied. Het plangebied omvat een perceel van beperkte omvang tussen bestaande woonpercelen in. Het plangebied past in de aanwezige bebouwingsstructuur in de nabije omgeving. De omgeving bestaat uit percelen met woningen, waarvan een aantal met een relatief grote tuin. Deze tuinen bevinden zich ten noorden van het plangebied. Eén van deze tuinen hoort bij het plangebied en ligt hier ten noorden van.

Het plangebied zelf bestaat uit een kantoor. Het erf is verhard ten behoeve van de toegang tot het perceel en parkeergelegenheid. In figuur 2.2 is de directe omgeving van de planlocatie (rode kader) weergegeven.



Figuur 2.2: Directe omgeving planlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

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 zuidwestzijde van de Uiterdijk (bron: www.googlestreetview.nl)



Figuur 2.4: Vooraanzicht huidige situatie van het plangebied (bron: www.googlestreetview.nl)



Figuur 2.5: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de zuidoostzijde van de Uiterdijk (bron: www.googlestreetview.nl)

2.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie blijft de bestaande bebouwing behouden. Alleen de bestemming wijzigt van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Het kantoor wordt een woning. De bestaande 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 'Kernen Buren'. Voor de uitvoering van de beoogde situatie dient de bestemming van het perceel aan de Uiterdijk 5 in Zoelen gewijzigd te worden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel ter plekke de bestemming 'Dienstverlening'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aan het plangebied toegekend. Verder is aan het plangebied een bouwvlak toegekend en de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 110m²'. Aan de gronden rondom het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin-Gaarde' en 'Verkeer' toegekend.

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

3 BELEIDSKADER

Door Europa, het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor het perceel Uiterdijk 5 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 is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

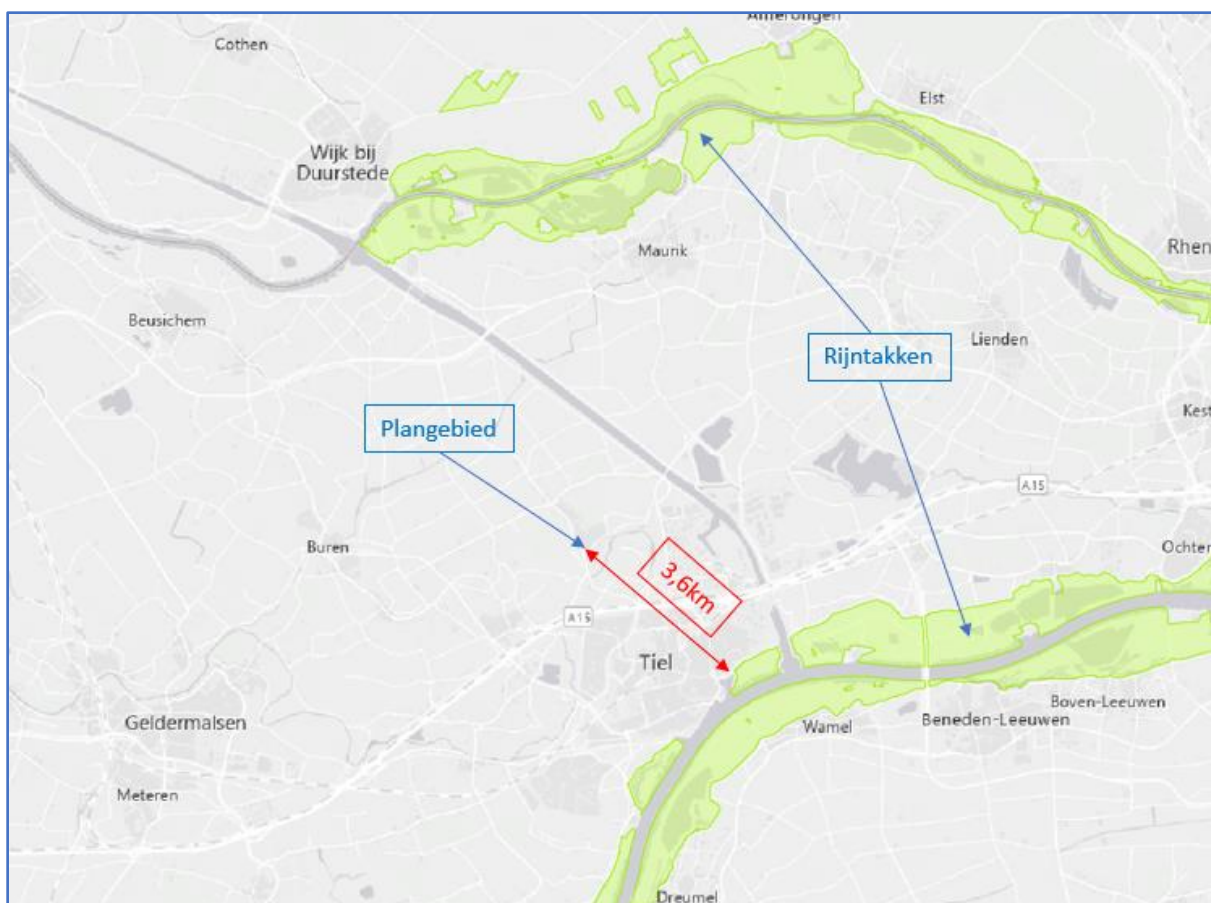
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming is geregeld 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 3,6 km. Zie Figuur 3.1 voor de situering van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden. Het feitelijk gebruik verandert enigszins. De kantoorfunctie komt te vervallen waarna het plangebied enkel nog te behoeve van wonen zal worden gebruikt. De uitstoot van stikstof zal naar verwachting afnemen en zeker niet toenemen. Er zullen (overdag) minder mensen aanwezig zijn binnen het plangebied en de verkeersbewegingen zullen afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het opstellen van een AERIUS berekening voor de gebruiksfase kan daarom achterwege blijven. Met dit initiatief wordt geen nieuwbouw voorzien. Een AERIUS berekening voor de aanleg- / bouwphase kan daarom ook achterwege blijven.



Figuur 3.1 Uitsnede situering Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.natura2000.nl).

3.2 Landelijk beleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 2021 omvat de lange termijn visie 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 benoemd. 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 benoemd 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 in de kern van Zoelen. De bebouwing binnen het plangebied wordt niet uitgebreid en er wordt ook geen bebouwing gesloopt. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de wijziging van de bestemming op het perceel van Uiterdijk 5, 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. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening is op 5 juli 2022 vastgesteld.

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

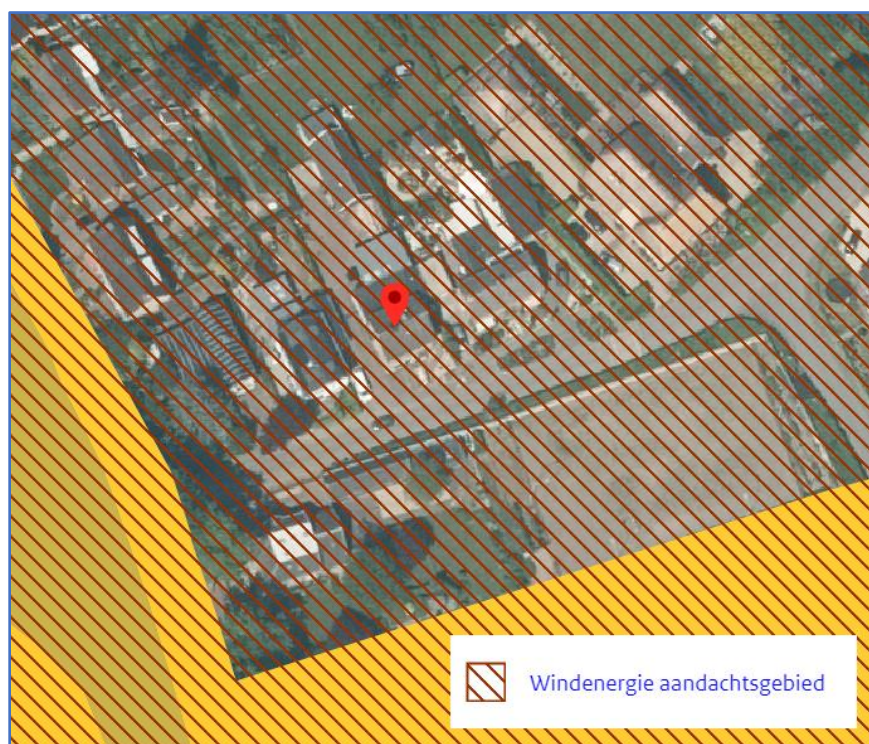
Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; 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 dat is aangewezen als een windenergie aandachtsgebied. Dit is weergegeven in figuur 3.2. Het initiatief heeft geen betrekking op het realiseren van een voorziening

voor de opwekking van energie door middel van wind. Dit aspect uit de Omgevingsvisie vormt 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, Koude-warmteopslagvrije zone 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. Er is geen voorziening beoogd voor koude- warmteopslag en ook boringen zijn niet aan de orde. Deze aspecten uit de Omgevingsvisie vormen geen belemmering voor het plan.



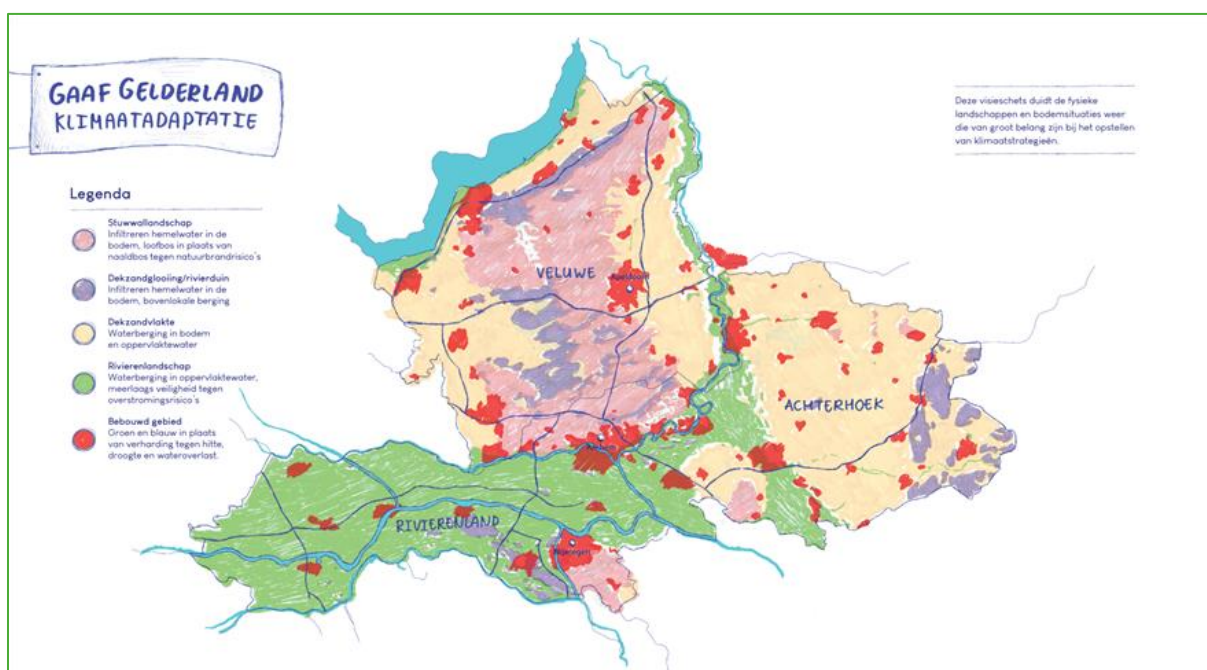
Figuur 3.3: Ligging van het plangebied op de themakaart waterbeleid in Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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 2023 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:

- ✓ Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied;
- ✓ Koude-warmte-opslagvrije zone;
- ✓ Boringvrije zone;
- ✓ Intrekgebied;
- ✓ Boringsvrije zone.

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.

Koude-warmte-opslag:

Met het initiatief wordt niet voorzien in nieuwbouw en ook niet in een nieuwe vorm van energievoorziening voor de woning. Er zullen geen handelingen verricht worden direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.

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.

Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland moet de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moet op de volgende aspecten worden ingegaan: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

De waterveiligheid binnen het plangebied wordt gewaarborgd door de beheerder van de waterkeringen in de omgeving van het plangebied. Met dit initiatief worden geen fysieke wijzigingen beoogd. Enkel het gebruik verandert van kantoor naar wonen. Dat betekent dat er geen verslechtering plaatsvindt ten aanzien van het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Wanneer een siertuin wordt aangelegd zal dit een positieve bijdrage leveren waardoor de impact van hitte minder zal zijn en hemelwater makkelijker kan infiltreren in de bodem. Dit laatste beperkt de eventuele overlast tijdens hevige regenval en zal de locatie beter bestand maken tegen droogte.

De aspecten uit de Omgevingsverordening Gelderland die relevant zijn voor het plangebied vormen geen belemmering 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 'Dienstverlening' 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.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Waterschap wat zij in de planperiode (2022-2027) willen bereiken, met wie, hoe zij dat willen en waarom. Met het Waterprogramma wordt geen nieuw beleid beschreven maar beschreven hoe het Waterschap uitvoering wil geven aan bestaand beleid. Meer dan in eerdere Waterbeheerprogramma's heeft het Waterschap aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

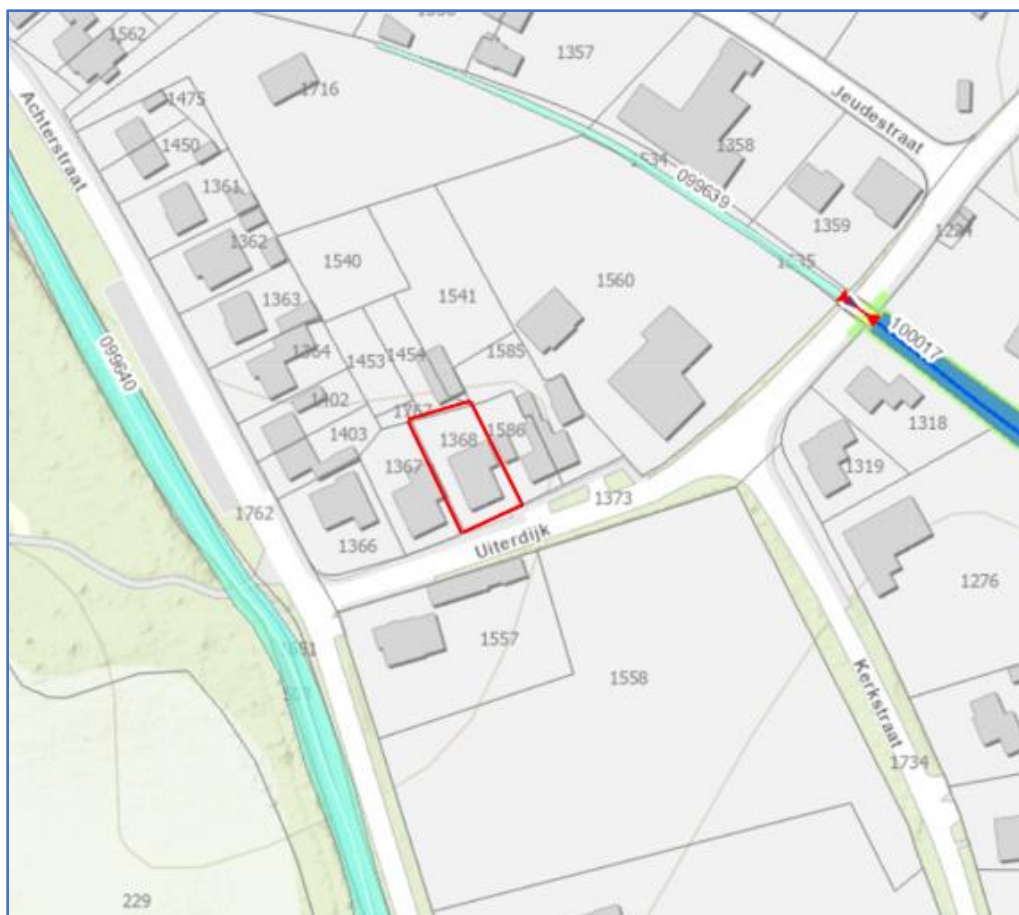
Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel "Versterken, Verbinden, Vergroenen". Het programma is op 22 december 2021 in werking getreden. Met dit programma geeft het Waterschap invulling aan de missie; "zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem". In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Waterschap oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn die voortvloeien uit de Watervisie 2050. De maatregelen realiseert het Waterschap vervolgens in projecten, en in het reguliere beheer en onderhoud.

Planspecifiek: Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt gekeken naar de waterbelangen. Bij een toename van verhard oppervlak is een watertoets nodig. In de watertoets wordt beoordeeld of de ontwikkeling effect heeft op de waterhuishouding. Het gaat daarbij zowel om waterkwaliteit als -kwantiteit en om waterveiligheid. Ook vindt overleg plaats met de waterbeheerder. In onderhavig plan wordt enkel de bestemming 'Dienstverlening' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Er wordt geen uitbreiding van het verharde oppervlak voorzien. Mogelijk zal dit afnemen als het huidige verharde terrein wordt ingericht als siertuin bij de woning. Omdat er geen toename van verhard oppervlak is voorzien, kan de watertoets achterwege blijven. De watertoets vormt geen belemmering voor het initiatief.

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 (rood omlijnd) weer.



Figuur 3.4: Legger ter plaatse van het plangebied.

Planspecifiek: De planlocatie is gelegen in 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.

3.4.4 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: In het Waterplan zijn knelpunten ten aanzien van oppervlaktewater, grondwater en riolering benoemd die relevant zijn voor dit initiatief. Het Waterplan 2009-2017 vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

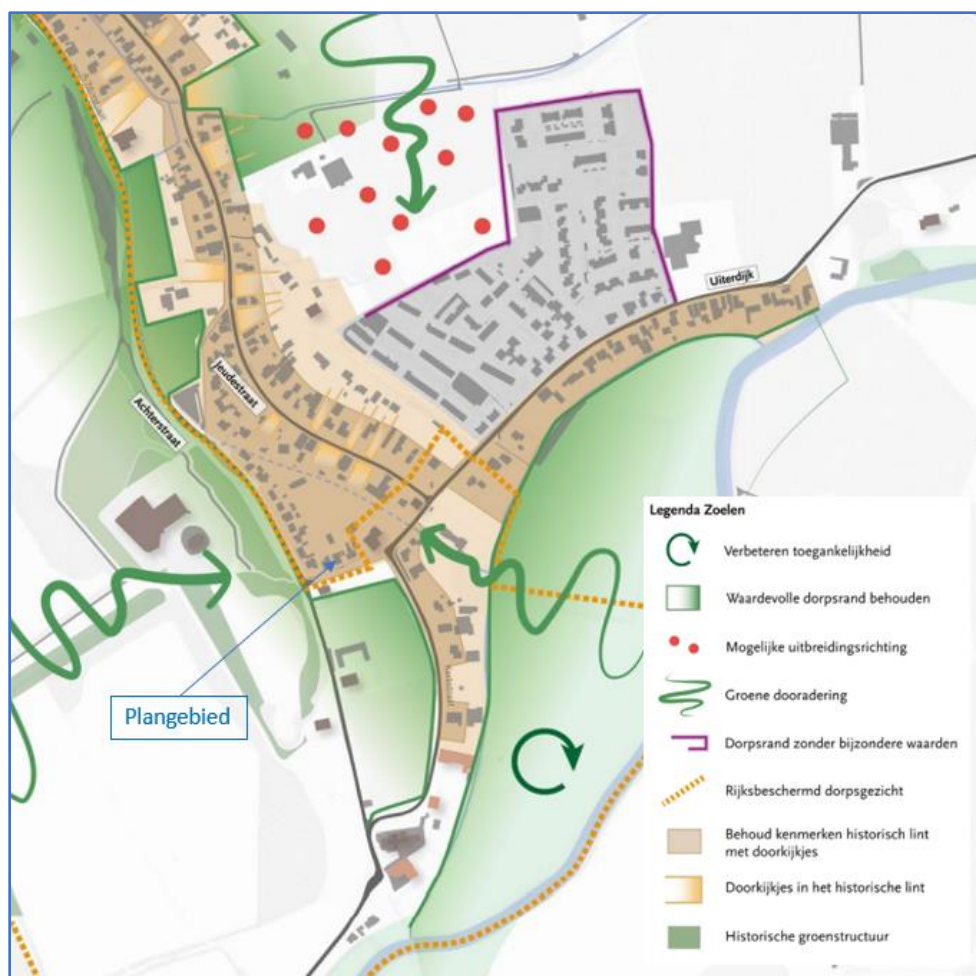
De gemeenteraad van de gemeente Buren heeft een Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is de integrale strategische visie voor de lange termijn op de fysieke leefomgeving weergegeven. Met deze visie wil de gemeente Buren een koers uitzetten waarmee antwoord wordt gegeven op de dynamiek in de samenleving en trends die op de gemeente en haar inwoners en bedrijven afkomen. Met deze koers wordt ook beoogd de kwaliteiten en kenmerken, die van oudsher bij de gemeente Buren horen, en die al lange tijd beschermd worden, te behouden. Er wordt een antwoord geformuleerd op de vragen; waar gaan we wonen, werken en recreëren? Waar gaan we natuur en landschap ontwikkelen en wat willen we beschermen voor de toekomst? En hoe verdelen we de rollen tussen de gemeente, inwoners en organisaties?

Het initiatief ziet op de wijziging van de bestemming 'Dienstverlening' in 'Wonen' in de kern Zoelen. In de Omgevingsvisie is een visie beschreven over het thema wonen. Daarnaast is er ook per kern een visie ontwikkeld.

Eén van de speerpunten uit de Omgevingsvisie is 'een evenwichtige groei van kernen'. Met een evenwichtige groei zet de gemeente Buren in op een verdeling van de woningbouwopgave over de kernen en wordt het uitgangspunt om één groeikern aan te wijzen verlaten. De groei van kernen laat de gemeente zo veel mogelijk aansluiten bij historische kenmerken en kenmerkende ruimtelijke structuren om daarbij zo veel mogelijk aan te sluiten bij de identiteit van elke kern.

Net als in een groot deel van Nederland is ook in de gemeente Buren een tekort aan woningen. De gemeenteraad heeft het woningbouwprogramma 2020-2030 vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de gemeente Buren tot 2030 in totaal 1.400 woningen wil realiseren. Voor circa 800 woningen moet nog een locatie gevonden worden. Met het woningbouwprogramma wil de gemeente aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in de gemeente Buren. Dat betekent dat dorps- en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten het uitgangspunt zal zijn. Er wordt zowel ingezet op inbreiding als op uitbreiding. Met inbreiding wordt ingezet op het transformeren van verouderde bebouwing en percelen naar wonen.

De visie op de kern Zoelen houdt onder meer in dat Zoelen zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk en kleinschalig woondorp. In Zoelen ziet de gemeente ruimte voor ontwikkeling van woningen rond de laatste uitbreidingen aan de noordoostkant. Daarbij is het van belang dat de historische bebouwingslinten herkenbaar blijven.



Figuur 3.5: Visiekaart kern Zoelen (bron: Omgevingsvisie gemeente Buren).

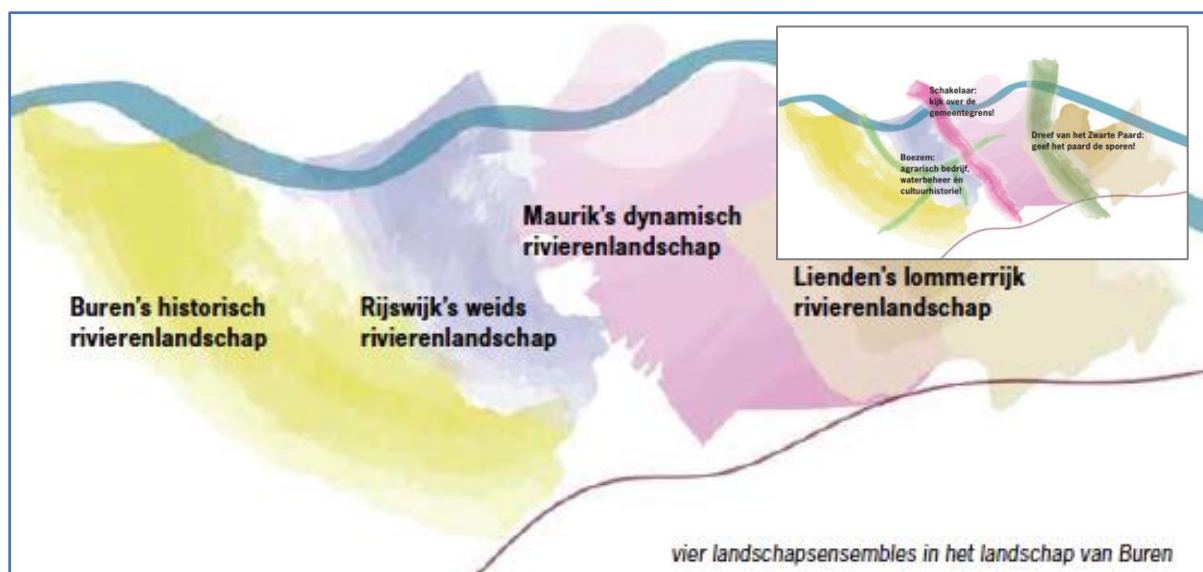
Planspecifiek: Het plangebied ligt in de kern van Zoelen. Er is geen sprake van verouderde bebouwing op het perceel. In ieder geval niet meer verouderd dan in de omgeving gebruikelijk is. Wel wordt met dit initiatief een nieuwe functie toegekend aan bestaande bebouwing binnen de kern van Zoelen. Het perceel transformeert naar wonen. Er vindt met dit initiatief geen uitbreiding van de kern Zoelen plaats. Met dit plan krijgt een bestaand kantoorgebouw de functie wonen. In die zin vindt er een uitbreiding plaats van het aantal woningen in de kern Zoelen, hoewel een bijbehorende woning planologisch al is toegestaan. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de visie op wonen in het algemeen en aan de visie op de kern Zoelen. Het initiatief past binnen de visie zoals die is beschreven in de Omgevingsvisie gemeente Buren.

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 gelegen. Vanuit de op de rug gelegen dorpen zijn vanuit de beslotenheid van het dorp zichtlijnen naar de lager gelegen gebieden van boezemlanden met wateringen. Het functionele karakter van de dorpen is wonen en lokale bedrijvigheid.

Planspecifiek: Met dit plan vinden geen wijzigen plaats in de fysieke omgeving. Ook betreft het een initiatief in de kern van Zoelen en niet in het landelijk gebied. 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.

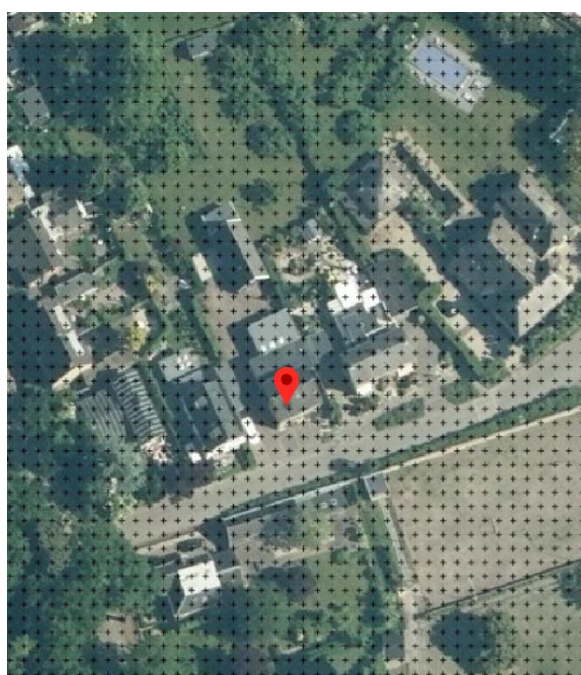
Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend (1992) en is nationale wetgeving hierop aangepast (Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met archeologische waardevolle gebieden en met archeologische waardevolle verwachtingsgebieden. Dit kan betekenen dat waardevolle resten ter plaatste behouden (kunnen) blijven (in situ behoud) of dat door middel van een vooronderzoek gebieden in kaart moeten worden gebracht.

Planspecifiek: Gemeente Buren heeft voor het gemeentelijke grondgebied geactualiseerd archeologiebeleid vastgesteld op 18 oktober 2022. Onderdeel hiervan maken uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaarten een beleidskaart. Het plangebied Uiterdijk 5 ligt in een gebied met archeologische waarden (zie onderstaande afbeelding). Deze waarden hebben betrekking op (1) oude woongrond uit de periode ijzertijd tot met late middeleeuwen (2) historische dorpskern, waar de bewoning dateert uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Deze archeologische waarden zijn op de beleidskaart aangeduid als een categorie 2 Archeologisch Waardevol Gebied (AWG2). Voor deze categorie geldt dat gestreefd wordt naar behoud in de huidige staat en archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² en tevens de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m – mv.

Het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid bepaalt onder meer hoe in de ruimtelijke ordening omgegaan dient te worden met archeologie. Aan het plangebied is daarom de dubbelbestemming waarde Archeologisch Waardevol Gebied 2 toegekend. Met deze dubbelbestemming zijn de aanwezige archeologische waarden binnen het planologisch-juridisch kader beschermd en verzekerd van behoud bij eventuele ontwikkelingen die schadelijk zijn voor het bodemarchief. Deze dubbelbestemming komt in plaats van de dubbelbestemming archeologie uit bestemmingsplan Kernen Buren 2013.

Met het huidige initiatief worden geen bodemingrepen beoogd. Het zal dan ook niet leiden tot beschadiging van aanwezige waarden. Een archeologisch onderzoek in het kader van deze ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief.



LEGENDA

- Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologisch Waardevol
Gebied 2

Figuur 4.1 - Uitsnede van het vigerende archeologische bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'.

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 in de dorpskern van Zoelen.

Planspecifiek: Het plangebied heeft in het vigerende, bestemmingsplan geen dubbelbestemming gekregen waarmee beoogd wordt cultuurhistorische waarden te beschermen. Het plangebied ligt buiten het beschermde dorpsgezicht. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

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 voorkomen 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 richtafstanden 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.

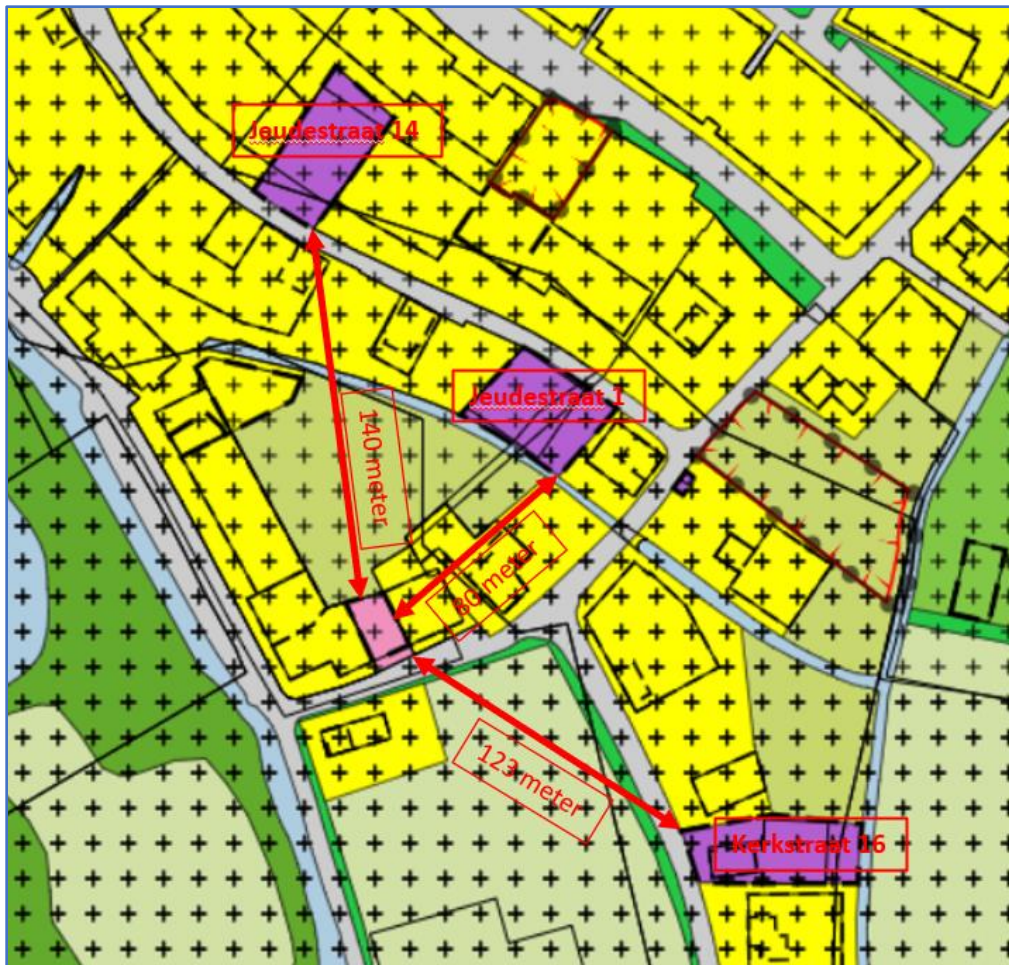
Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf vanuit de VNG-handreiking of als het bedrijf reeds beperkt wordt door bestaande, omliggende woningen kan een andere afstand worden aangehouden.

Voor de planlocatie wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied', vanwege de in hoofdzaak aanwezige woonbestemmingen en de ligging van het plangebied in het woongebied. Er bevinden zich in de (directe) omgeving drie percelen met een bedrijfsbestemming, namelijk Jeudestraat 1, Jeudestraat 14 en de Kerkstraat 16. Aan de Jeudestraat 1 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Uit het handelsregister blijkt niet dat er een bedrijf gevestigd is aan de Jeudestraat 14 en Kerkstraat 16. Op grond van het bestemmingsplan is aan de Jeudestraat 14 een bedrijf toegestaan in milieucategorie 2 en aan de Kerkstraat 16 is een bedrijf toegestaan tot milieucategorie 4.2.

De afstand tussen het plangebied en de Jeudestraat 1 is ca. 80 meter. De oppervlakte van de functieaanduiding hoveniersbedrijf is ca. 1.400m². Daarmee is de aan te houden richtafstand 50 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De afstand van het plangebied tot de Jeudestraat 14 is ca. 140 meter. Uit het handelsregister blijkt niet dat hier een bedrijf gevestigd is. Op basis van tabel 4.1 moet een minimale richtafstand van 30 meter aangehouden worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De afstand van het plangebied tot de Kerkstraat 16 is ca. 123 meter. Uit het handelsregister blijkt niet dat hier een bedrijf gevestigd is. Op grond van de bestemming kan hier een bedrijf komen in milieucategorie 4.2. Op grond van tabel 4.1 moet dan een richtafstand aangehouden worden van 300 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Echter zijn er percelen met een woonbestemming die dichterbij de Kerkstraat 16 gelegen zijn dan het plangebied. Daarnaast voorziet de huidige bestemming van de Uiterdijk 5 al in een functie waar mensen langdurig verblijven inclusief een bijbehorende woning. In die zin wijzigt de situatie ten opzichte van de bedrijfsbestemming aan de Kerkstraat 16 niet. Omdat er nu geen bedrijf gevestigd is zal er binnen het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied is niet maatgevend is voor de mogelijkheden die een bedrijf heeft op de locatie Kerkstraat 16.



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

Hinder vanuit het plangebied

In de huidige situatie is er een kantoor 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 bedrijven is van belang. In de huidige situatie is een bijbehorende woning toegestaan. De nieuwe functie van het gebouw wordt woning. In het kader van de omgekeerde werking veranderd de situatie niet aangezien er reeds een functie is toegestaan waar mensen langdurig verblijven inclusief bijbehorende bewoning. In de omgeving bevinden zich feitelijk geen bedrijven die door de omgekeerde werking (extra) beperkt kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Daarnaast veranderd de situatie niet ten aanzien van de omgekeerde werking omdat de nieuwe functie in dit kader vergelijkbaar is met de oude functie.

Spuitzone

Ten zuiden van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'. Deze grond is onder andere bestemd voor grondebonden agrarische productie. Dat betekent in principe dat hier ook een teelt kan plaatsvinden waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Deze gronden horen bij de monumentale boerderij aan de achterstraat 4 en zijn nu in gebruik als paardenbak en dierenweide. Er is op dit moment geen aanleiding om aan te nemen dat deze gronden afgesplitst worden van de boerderij en / of op een andere manier gebruikt

zullen gaan worden. Daarnaast zijn er in de omgeving op korte afstand reeds gevoelige functies aanwezig. Dat maakt dat het beginnen van een teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast hier niet meer mogelijk is.

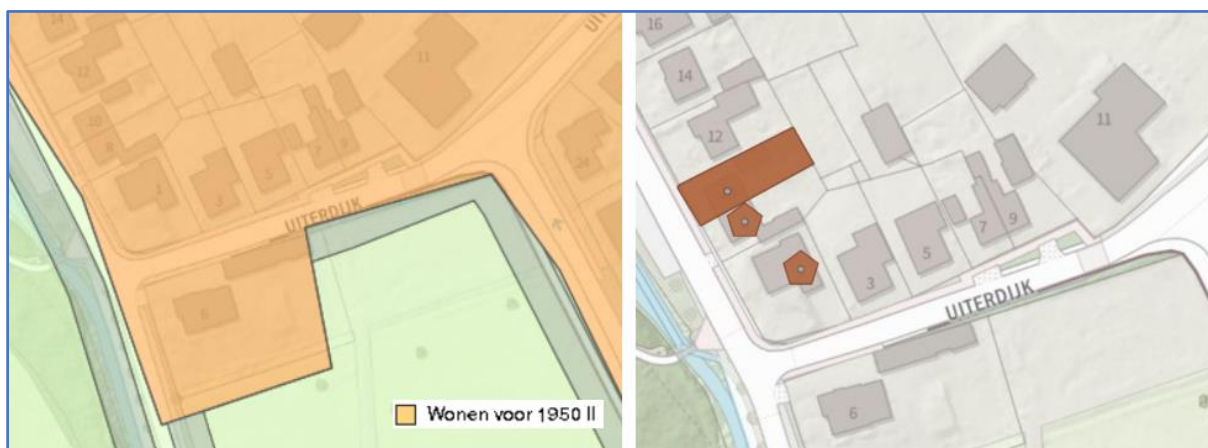
Ook is er binnen het plangebied reeds sprake van gevoelige functies, namelijk kantoor waar bijbehorende bewoning bij is toegestaan. De situatie ten aanzien van het aspect spuitzone verslechterd daarmee niet. Naar verwachting zullen er minder mensen langdurig verblijven binnen het plangebied in de nieuwe situatie. Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering 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 het kantoor omgezet naar woning. Ten aanzien van de geschiktheid van de bodem voor dit gebruik zijn beide functies gelijk. Bij beide functies verblijven mensen er langdurig. In de huidige situatie vinden er geen activiteiten plaats die een bedreiging vormen voor de bodem waardoor deze wellicht ongeschikt zou zijn geraakt voor de functie wonen.

Ten behoeve van het initiatief is ook de bodeminformatiewer Rivierenland geraadpleegd. Ook hieruit blijkt niet dat de bodem ongeschikt zou zijn voor de functie wonen.



Figuur 4.4: Fragment bodemkwaliteitskaart en bodeminformatiekaart (bron: Bodeminformatiewer Rivierenland)

Er wordt met dit plan geen uitbreiding van de bebouwing voorzien. De bodem wordt als gevolg van dit initiatief niet geroerd. Op basis van beschikbare informatie en na advies van de Omgevingsdienst Rivierenland zijn een historisch vooronderzoek (NEN5725) en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5740). Deze onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 1 en 2. Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

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.

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', 'Tuin-Gaarde', 'Groen' en "Agrarisch-Oeverwalgebied". Ook in de directe omgeving van het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats.

Buisleidingen

Uit de 'atlas leesomgeving' 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.

Vorbereiding van de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp.

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 12 april 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie. 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 de bestemming 'Dienstverlening' gewijzigd naar 'Wonen'. Binnen het plangebied is een kantoor aanwezig. Dit wordt een woning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een bijbehorende woning toegestaan. In die zin is er, planologisch gezien, geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De uiterdijk ter plaatse van het plangebied ligt in een 30km/h zone. Er is ter plaatse van het plangebied geen geluidszone van de weg. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Het initiatief maakt planologisch gezien geen nieuwe woning op de locatie mogelijk, bijbehorende bewoning is immers reeds toegestaan. 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 extra 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. Doordat de bestemming 'Dienstverlening' komt te vervallen zal het aantal verkeersbewegingen afnemen in de nieuwe situatie. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3.6 Wet Natuurbescherming

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.

4.3.6.1 Gebiedsbescherming

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 dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Planspecifiek: Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 3,6 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken, zie daarvoor ook figuur 3.1. Vanwege deze grote afstand en het feit dat er planologisch gezien geen nieuw functies worden toegevoegd die potentieel invloed zouden kunnen hebben op een

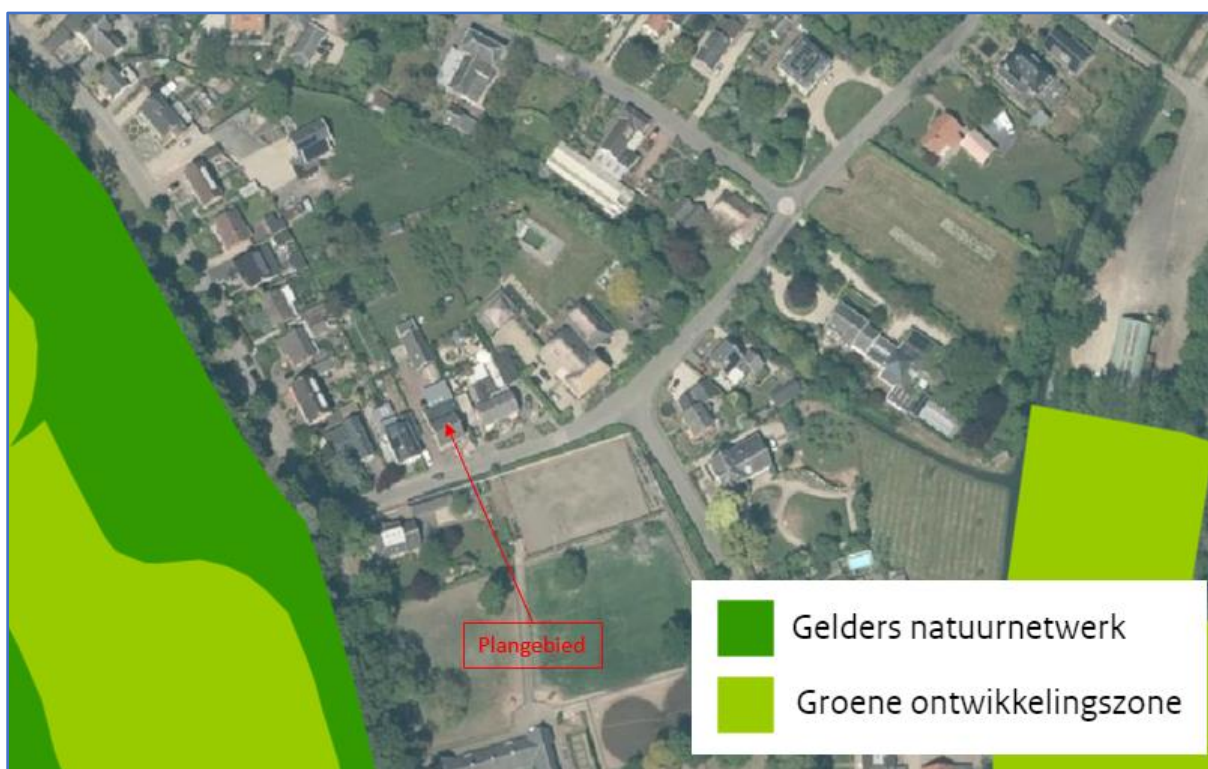
Natura-2000 gebied, kan met zekerheid worden gesteld dat dit plan geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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 het NNN is door de verschillende provincies bepaald en vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij het NNN zijn mogelijk als het de werking van deze gebieden niet bedreigt. Bij het NNN is de saldo benadering van toepassing. Een eventuele aantasting hoeft niet te leiden tot een verbod als de werking van het NNN op een andere wijze gegarandeerd wordt.

De provincie Gelderland heeft het NNN 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 het NNN, maar van het Gelders Natuurnetwerk.

Planspecifiek: In figuur 4.5 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 of een Groene ontwikkelingszone is gelegen. Derhalve heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten op deze gebieden.



Figuur 4.5: Plangebied ten opzichte van GNN en GO.

4.3.6.2 Soortenbescherming

De planlocatie is gelegen in 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 Quicksan flora en fauna uitvoeren is daarom niet nodig.

4.4 Klimaatadaptatie

Het is belangrijk om het plangebied zo goed mogelijk aan te passen aan het klimaat waar mogelijk. In de huidige situatie bestaat de tuin uit erfverharding. Het erf is verhard ten behoeve van toegang tot het perceel en parkeergelegenheid. De mate van verharding in de huidige situatie is niet meer noodzakelijk wanneer deze bestemming zal worden gebruikt voor wonen. De voorkant van het perceel kan dan in gebruik worden genomen een siertuin of waterdoorlatende tegels. Voorgenomen wordt door initiatiefnemer om de tuin aan de voorzijde meer te gaan vergroenen.

4.5 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 leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW 317 levert een kantoor een verkeersgeneratie op van gemiddeld 8,3 per 100m² bvo. Het gebruiksoppervlak van het gebouw is 284m². Daaruit volgt een verkeersgeneratie 24 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De kantoorfunctie komt te vervallen. Dat betekent dat met dit initiatief deze 24 verkeersbewegingen komen te vervallen. Op basis van de CROW 317 moet voor een vrijstaande woning uit worden gegaan van maximaal 9 verkeersbewegingen per etmaal. Per saldo betekent dat een afname van 15 verkeersbewegingen per etmaal. 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 voor dienstverlening. Er is een kantoor aanwezig en planologisch toegestaan, dat is de uitgangssituatie. De kantoorfunctie heeft een oppervlakte van 284m². 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 7,24 plekken. In de bestaande situatie zijn 8 parkeerplaatsen vereist.

Gewenste situatie:

In de nieuwe situatie is enkel een woning aanwezig binnen het plangebied. De kantoorfunctie (dienstverlening) 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 5 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.

4.6 Waterhuishouding

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ca. 180m². 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. Een afname van het verharde oppervlak is aannemelijker wanneer een siertuin aangelegd wordt. 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 of afneemt. 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;
- ✔ Dubbelbestemming
 - Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2;

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

- ✔ Verwijderen van enkelbestemming 'Dienstverlening';

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 Uiterdijk 5 in 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. Historisch bodemvooronderzoek (NEN5725)
2. Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)