

bestemmingsplan
Buren, Culemborgseweg
 tussen 3a en 5
 Gemeente Buren



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0214.BURCulemborgsewong-BON1

Datum: 2023-11-22

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR220119

Opdrachtgever: Smits Bouwdeskundigen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	7
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid.....	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage.....	22
4.2 Bodem.....	23
4.3 Luchtkwaliteit.....	24
4.4 Geluid	25
4.5 Milieuzonering	26
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Water.....	31
4.8 Ecologie.....	34
4.9 Cultureel erfgoed	35
4.10 Verkeer en parkeren	37
hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding.....	39
5.3 Planregels	39
5.4 Wijze van bestemmen	40
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Vooroverleg.....	43
7.3 Zienswijzen	43

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Culemborgseweg tussen nummers 3A en 5 te Buren een bedrijfshal en -woning te realiseren. Daarbij wenst hij de mogelijkheid te hebben in de bedrijfsloods tijdelijk seizoenarbeiders te kunnen huisvesten. In de huidige situatie exploiteert de initiatiefnemer reeds een fruitteeltbedrijf op de aangrenzende gronden. De beoogde ontwikkeling stelt hem in staat zijn bedrijfsvoering te optimaliseren.

Het initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Het perceel heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' zonder de aanduiding van een bijbehorend agrarisch bouwperceel. Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Culemborgseweg te Buren tussen nummer 3A en 5 en valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Buren sectie O, perceel 674. Het heeft een oppervlakte van 4.055 m².

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen, waaronder de percelen die door de initiatiefnemer gepacht worden. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



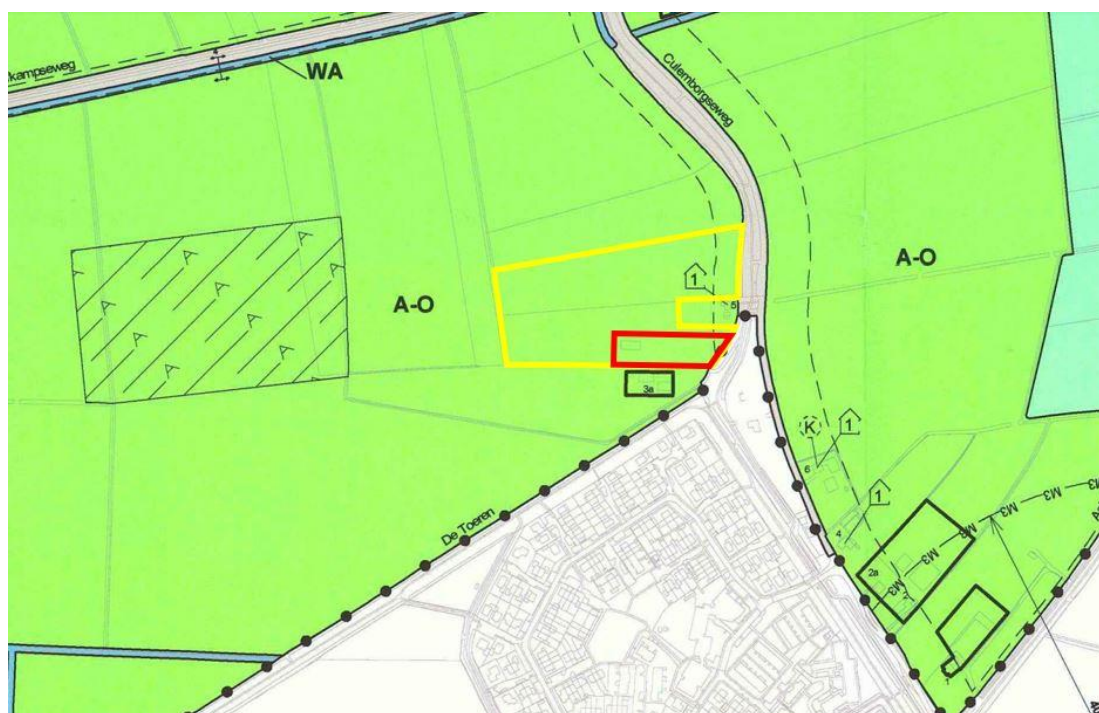
Globale plangebied, het plangebied is rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Begrenzing plangebied, het plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' (vastgesteld op 29 september 2009). De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied Buren', het plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de betreffende gronden geldt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied'. Binnen deze bestemming mag slechts gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijbehorend agrarisch bouwperceel'. Omdat een dergelijke aanduiding op het plangebied ontbreekt is het voornemen op verschillende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- bouw en gebruik van de bedrijfsloods;
- bouw en gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken;
- tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders.

Om deze strijdigheden juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 62 lid 5 van het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan op de locatie te wijzigen en via een relatief eenvoudige procedure een agrarisch bouwperceel mogelijk te maken. Hiervoor dient weliswaar aan verschillende voorwaarden te worden voldaan. Voorliggend plan voldoet aan het grootste deel van deze voorwaarden, echter ligt de beoogde bedrijfshal dichterbij dan 50 m bij de dichtstbijzijnde woning. Dit komt aan bod in toelichting paragraaf 4.5.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, en gemeentelijke beleid beschreven en vervolgens wordt het initiatief hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan de noordzijde van de kern van Buren. In de omgeving zijn overwegend woningen, boomgaarden en agrarische functies aanwezig. In het plangebied staat momenteel alleen nog een vervallen schuur, die voor het planvoornemen gesloopt wordt.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Toeren, een dubbelzijdig fietspad. Een half verharde inrit, parallel aan het fietspad, ontsluit naast de betreffende locatie ook het perceel Culemborgseweg 3a. Tussen de locatie en de provinciale weg (N834) bevindt zich een perceel met woonhuis met tuin (de voormalige remise van de stoomtram). Dit gebiedje wordt gekenmerkt door veel opgaand groen en vormt een overgang tussen de provinciale weg en de locatie. Aan weerszijden van de Culemborgseweg bevinden zich boomgaarden, vaak door een windsingel of een haag aan het zicht onttrokken. De kavelgrenzen aan noord- en zuidzijde op de grens met de percelen 5 en 3a zijn voorzien van coniferenhagen. De kavel met het beoogde bouwblok is onbeplant met uitzondering van de erfgras aan de Toeren. Ook daar staat een hoge coniferen haag. De bestaande schuur - in slechte staat - is ruim 20 m diep en ca. 8 m breed en zal worden gesloopt.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de locatie.



Plangebied, gelegen tussen de Culemborgseweg 3A en 5 (bron: Google Streetview)



Planlocatie met de directe omgeving hiervan (bron: Blom Ecologie)

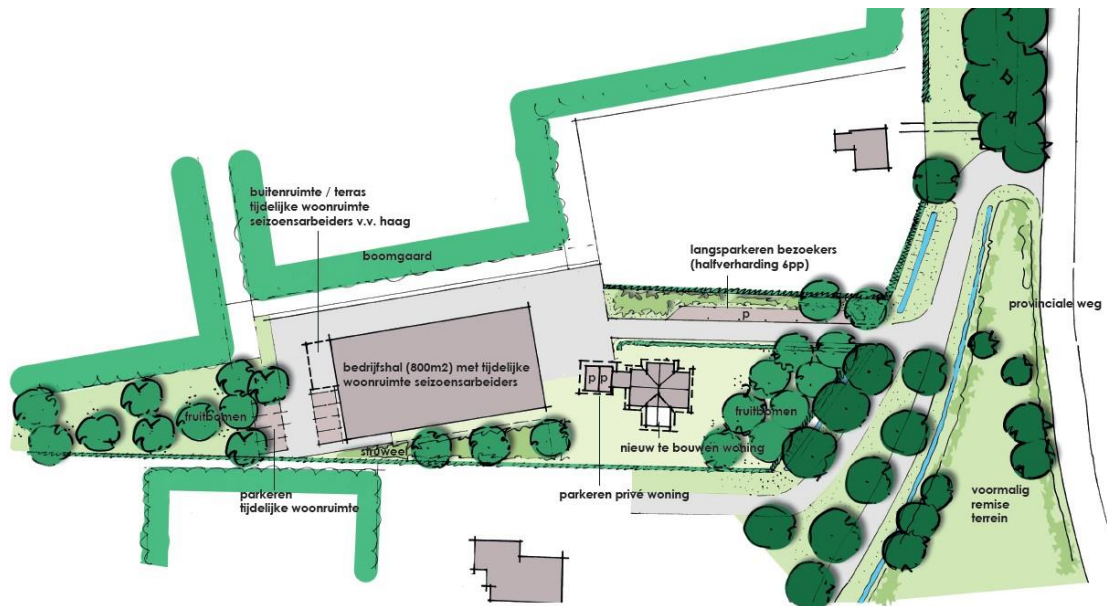
Het perceel bestaat voornamelijk uit grasveld. Tot eind 2020 stond het terrein vol met een perenboomgaard. De enige bebouwing is een stenen en ingestorte fruitschuur aan de westkant van het perceel, gebouwd in 1970. De schuur heeft een oppervlak van 160 m². Op een groot deel van het dak lagen asbest-golfplaten. Deze zijn bij een storm in januari 2020 van het dak gewaaid. Op het moment van het bodemonderzoek, zoals toegelicht in toelichting paragraaf 4.2, waren er geen sporen meer van het voormalige dak te vinden.

2.2 Toekomstige situatie

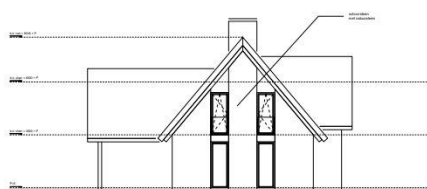
Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van een bedrijfshal en -woning door het wijzigen van de bestemming en het daarmee toekennen van een agrarisch bouwperceel. Navolgend worden de twee planelementen beschouwd.

Realisatie woning en bedrijfshal

De initiatiefnemer is voornemens in het plangebied een woning en een bedrijfshal te realiseren. Om op het toekomstige plukpersoneel en op het materieel in de schuur toe te zien wenst de initiatiefnemer de bedrijfswoning op locatie te realiseren, maar in eerste instantie heeft de bedrijfshal de prioriteit. De navolgende afbeeldingen tonen de beoogde situatie.



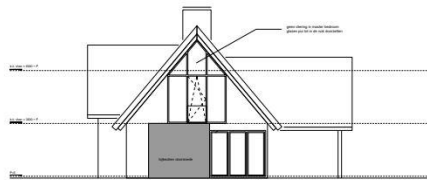
Beoogde situatie plangebied (bron: Lijmbach landschappen)



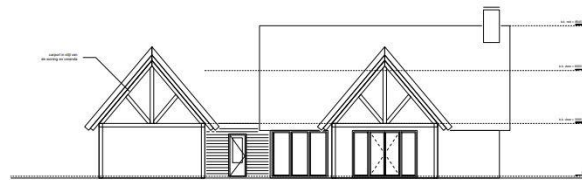
Oostgevel | nieuwe situatie



Noordgevel | nieuwe situatie

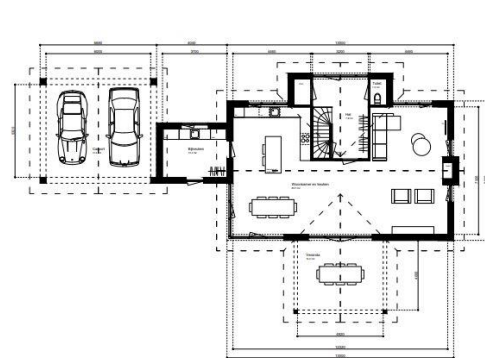


Westgevel | nieuwe situatie

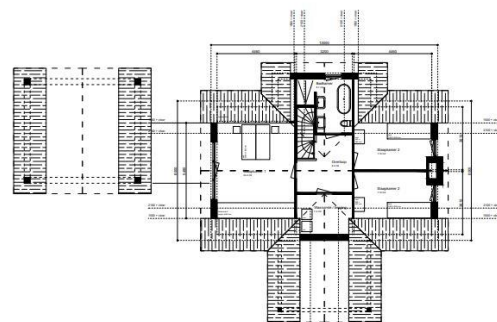


Zuidgevel | nieuwe situatie

Beoogde situatie: gevels bedrijfswoning (bron: Van Ettehoven ontwerp en advies)

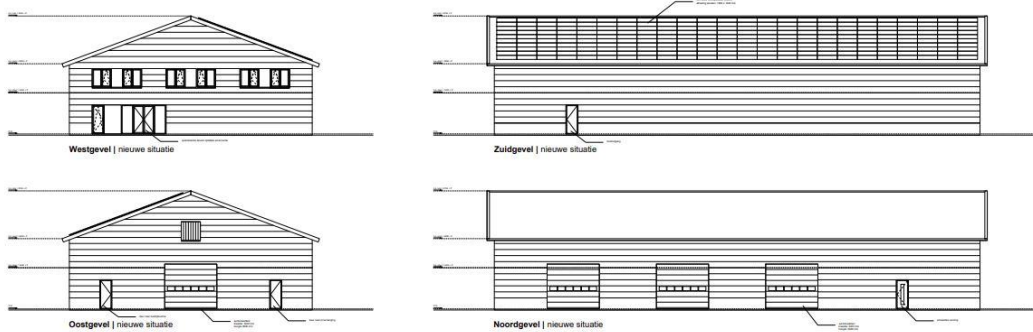


Begane grond | nieuwe situatie

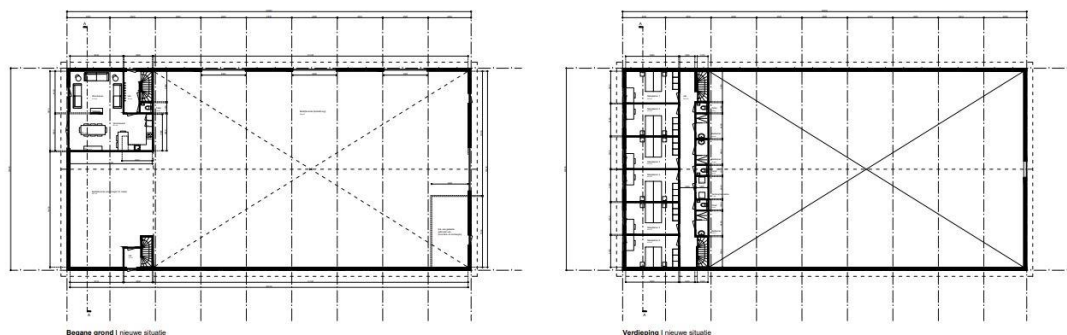


Verdieping | nieuwe situatie

Beoogde situatie: plattegrond begane grond en eerste verdieping van de bedrijfswoning (bron: Van Ettehoven ontwerp en advies)



Beoogde situatie: gevels bedrijfshal (bron: Van Ettekoven ontwerp en advies)



Beoogde situatie: plattegrond begane grond en eerste verdieping van de bedrijfshal (bron: Van Ettekoven ontwerp en advies)

De ontwikkeling kent de volgende onderdelen:

- 1 vrijstaande woning
- 1 bedrijfshal met tijdelijke woonruimte voor seizoenarbeiders

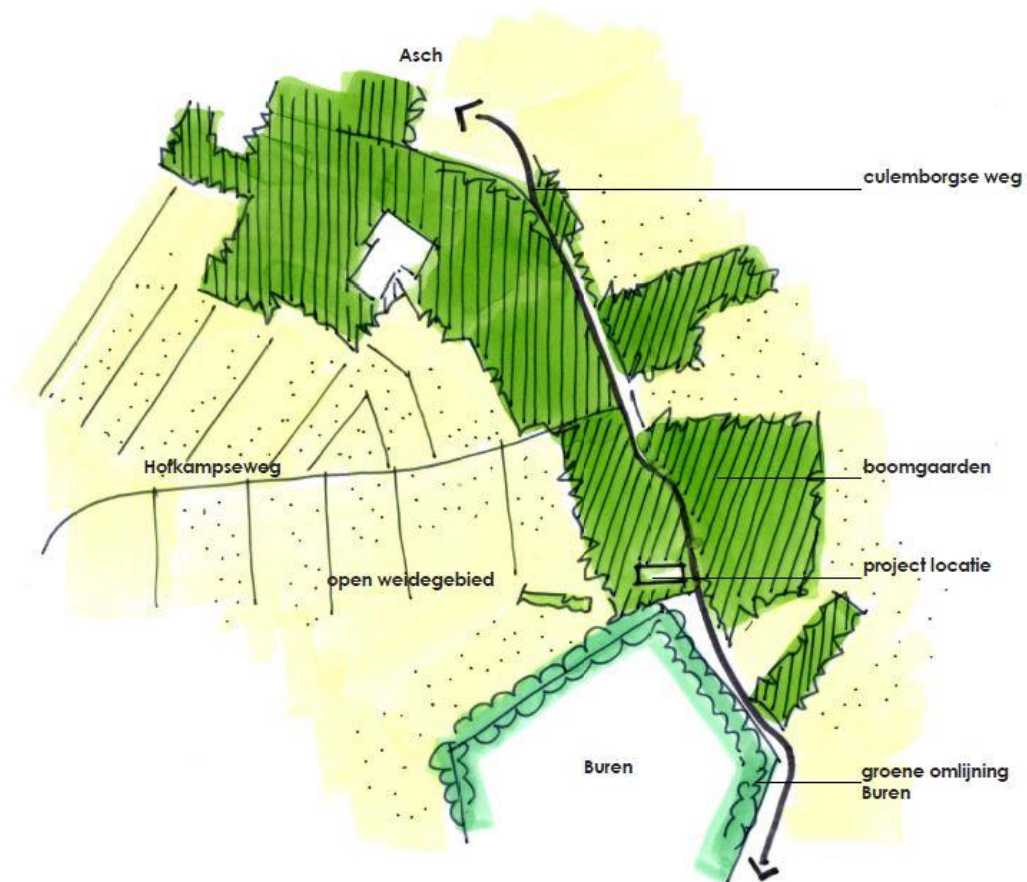
Om tegemoet te komen aan het agrarische karakter van de locatie en te refereren aan de in het plangebied aanwezige boomgaard, wordt de boomgaard als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling. De bedrijfshal wordt parallel aan de bomen geplaatst. De volumes zijn verschillend in programma en oppervlakte. De woning wordt voorzien van een langskap en refereert wat betreft maat, schaal en uiterlijke verschijning aan bebouwing passend bij een boomgaard.

Achter de woning wordt een bedrijfshal gerealiseerd ten behoeve van het fruitteeltbedrijf om de machines en het materieel op te slaan. Hiertoe wordt de bestaande vervallen schuur van 8 x 20 meter op het perceel gesloopt. De gewenste bedrijfshal meet 20 x 40 meter (800 m²). Naast opslag beoogt de initiatiefnemer ook woonruimte voor de tijdelijke huisvesting van het plukpersoneel te realiseren. De komende jaren zal hij nog zelf oogsten, maar dat zal in de toekomst in toenemende mate met personeel moeten, omdat de productie groeit. In 2025 wordt naar verwachting de maximale productie bereikt en daarmee ook het maximaal benodigde aantal van 5-6 man personeel voor de pluk. De woonruimte in de bedrijfshal wordt daarom al zodanig ingericht dat dit aantal werknemers kan worden gehuisvest.

In de toekomstige situatie gaat de locatie beschikken over een gezamenlijke inrit die aansluit op de N834 (de Culemborgseweg) aan de oostkant van de locatie. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Er zullen 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners, 8 parkeerplaatsen voor tijdelijke seizoenarbeiders, en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. De 6 (langs)parkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich langs de inrit. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding en ingepast in het groen.

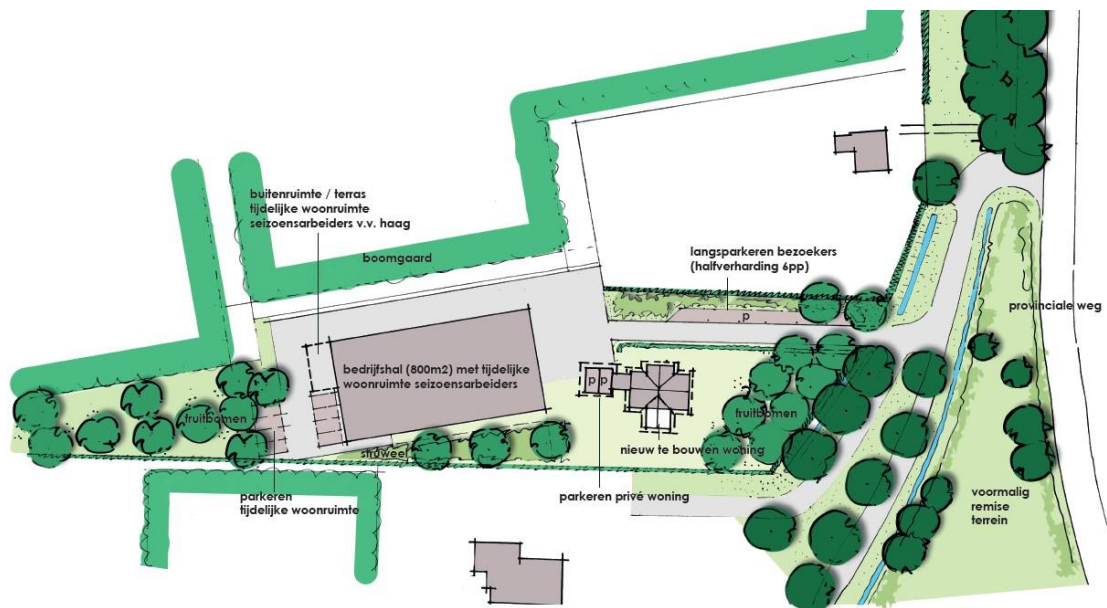
Landschappelijke inpassing

De planlocatie betreft slechts een kleine schakel in de gehele boomgaardenzone tussen Buren en Asch, zoals te zien is op navolgende afbeelding.



Boomgaardzone tussen Buren en Asch (bron: Loes Lijmbach Landschapsarchitect BNT)

Langs de randen van het terrein zal een toename van opgaand groen (hoogstamfruitbomen en hagen), bijdragen aan de versterking van de beleving van deze continue boomgaardenzone. De aanplant van enkele rijen hoogstam fruitbomen in het voorterrein zorgt samen met de haag voor de inpassing van de nieuwe woning en schuur. De bestaande coniferen haag zal worden vervangen door een inheemse haag van veldesdoorn, meidoorn, hulst en vlier, met een hoogte van minimaal 1,5 m. Deze aanplant definieert in zekere zin de grens tussen de tuin behorende bij de woning en de overgang naar het omringende landschap. Langs de zuidgrens van het perceel bevindt zich een hoge haag. Door het aan te brengen inheemse struweel in de overhoek tussen de perceelsgrens en de schuur wordt de nieuwe schuur in belangrijke mate aan het zicht onttrokken. In de driehoekige ruimte tussen de nieuwe boomgaarden en de grens met perceel 3a zullen willekeurig geplaatste hoogstamfruitbomen de inpassing afronden. Deze bomen zullen in ruimtelijke zin aansluiten op de beplanting zuidwestelijk van de bedrijfsbebouwing behorende bij Culemborgseweg 3a. Op deze wijze wordt de betrekkelijk kleine ontbrekende schakel "gevuld" met landschappelijke elementen, die de boomgaardenzone versterken. Navolgende afbeelding geeft de landschappelijke inpassing van de planlocatie weer.



Landschappelijke inpassing (bron: Lijmbach landschappen)

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's;
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De ambities van de NOVI vormen daarom geen belemmeringen voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan één van de 14 nationale belangen; het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft onder meer de planologische toevoeging van slechts een woning, wat niet aan te merken is als stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van een bedrijfshal is noodzakelijk voor de ondersteuning van het fruitteeltbedrijf voor kersen. Dit is een veelvoorkomende functie in het buitengebied van de gemeente Buren. Fruitteelt is een van de belangrijkste vormen van grondgebruik, en is zeer beeldbepalend voor deze gemeente. De beoogde bedrijfshal zal waarschijnlijk niet continue met een hoge intensiteit gebruikt worden; de bedrijfsactiviteit voor kersenteelt is sterk seizoensgebonden; de meest actieve periode valt tussen juni en september (oogstperiode). Daarbij is een groot deel van de functie van de bedrijfshal bedoeld voor de opslag van agrarische machines. De bedrijfshal draagt ook bij aan de kwalitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling: zonder deze bedrijfshal is het niet rendabel om een fruitteelt bedrijf te faciliteren. Gezien het voorgaande is de realisatie van de bedrijfshal niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken en is het een passende ontwikkeling in het buitengebied.

Derhalve behoeven de 'treden' van de ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus 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 daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

- a. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- b. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
- c. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- d. Biodiversiteit: werken met de natuur.

- e. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- f. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
- g. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- a. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- b. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- c. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de beoogde ontwikkeling wordt hier invulling aangegeven door duurzame woningbouw toe te passen. De beoogde woning wordt goed geïsoleerd, aardgasloos aangelegd en voorzien van zonnepanelen. Daarnaast krijgt de woning een maat, schaal en uitstraling die passen in de omgeving. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Een van de ambities van de provincie is dat er bij ontwikkelingen aandacht geschonken wordt aan klimaatadaptatie. Bij voorliggend plan wordt er voorzien in een groene inpassing van de gebouwen, om zo te refereren aan de naastgelegen boomgaard. Dit heeft een positieve invloed op de waterhuishouding en de hitte in het plangebied. Daarnaast wordt zo min mogelijk verharding aangelegd en wordt het hemelwater afgekoppeld van de riolering.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planlocatie relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf)
- Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

Deze provinciale regels zijn niet relevant voor de voorgenomen planontwikkeling en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid. Wel is Artikel 2.1 (regionale woonagenda) relevant. Dit wordt navolgend beschouwd.

Realisatie woning

In de Verordening zijn regels opgenomen over het planologisch toevoegen van een woning (afdeling 2.1). In dit thema wordt bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk wordt gemaakt als die ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Uit toelichting paragraaf 3.3.1 blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale doelstellingen wat betreft wonen. Daarmee wordt voldaan aan deze bepaling uit de verordening.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'Regionale Woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

- Regionaal woningbouwprogramma;
- Bestaande woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Doorstroming;
- Arbeidsmigranten;
- Verblijfsgerechtigden;
- Woonlasten en betaalbaarheid;
- Flexibele tijdelijke woonvormen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt onder andere de bouw van een woning mogelijk. In de regionale woonagenda wordt aangegeven dat er in de provincie de afgelopen jaren niet genoeg nieuwe woningen zijn afgeleverd en dat er sprake is van een woningtekort. In het Actieplan Wonen 2020–2025 van de provincie Gelderland wordt gepleit voor een inhaalslag in de vorm van een versnelling van de nieuwbouwproductie. Ook wordt in de Regionale Woonagenda gesproken over een gebrek aan doorstroming in de kleinere kernen. In veel van de kleinere kernen in de regio zijn de effecten van de vergrijzing en ontgroening steeds zichtbaarder. De leefbaarheid komt steeds meer onder druk te staan, onder andere doordat het draagvlak voor voorzieningen dreigt weg te vallen. Onderhavig initiatief levert hieraan een kleine positieve bijdrage. Daarbij realiseert de beoogde ontwikkeling ook tijdelijke woonruimtes voor arbeidsmigranten die seizoensgebonden werk uitvoeren.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

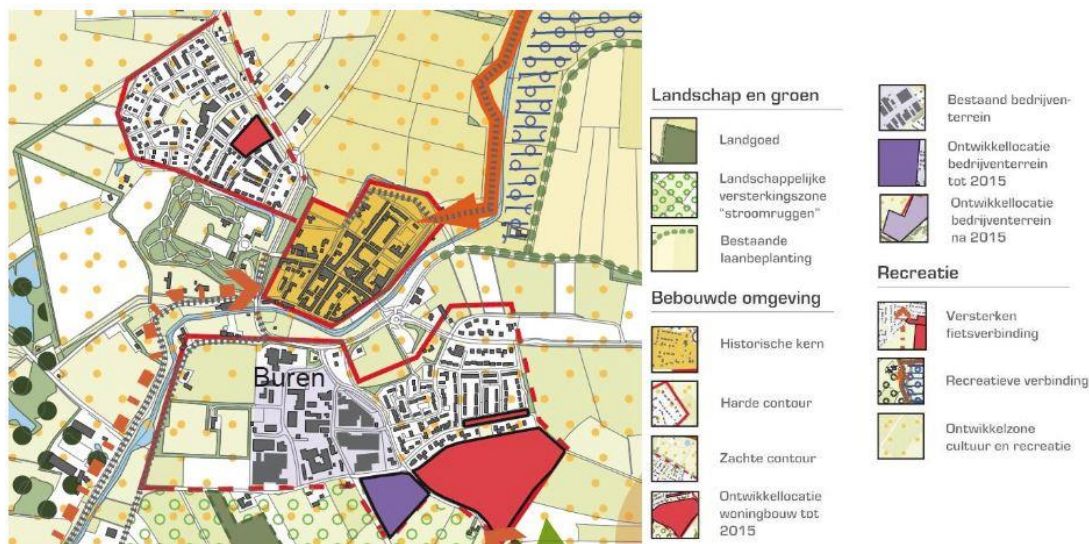
3.4.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze 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 gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht de kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil te houden.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) wél overschreden worden. Hoewel de structuurvisie gericht is op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2019, biedt deze structuurvisie houvast voor de uitgangspunten van de gemeente Buren tot een nieuwe structuurvisie is vastgesteld.

Planspecifiek

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding van de structuurvisie is onder ander de kern Buren en het buitengebied te zien. De locatie waar de ontwikkeling is voorgenomen, ligt op de harde grens van deze kern met het buitengebied. Daarbij dient een duidelijk onderscheid tussen de kern en het buitengebied behouden te worden, alsmede de ruimtelijke relaties tussen deze twee gebieden. Om dit te borgen wordt er slechts 1 woning toegevoegd, die zorgvuldig ingepast wordt. Hiermee is het plan passend in de structuurvisie gemeente Buren 2009-2019.



Uitsnede structuurbeeld Structuurvisie Buren.

Op het moment dat voorliggend plan opgesteld wordt ligt Omgevingsvisie van de gemeente Buren als ontwerp ter inzage. Daarmee heeft het nog geen rechtsgeldigheid, maar het geeft wel een beeld van de ambities van de gemeente. Voor Buren geeft de gemeente aan dat er gezorgd dient te worden voor een duurzame dorpsrand, al dan niet gecombineerd met (een) landgoed(eren), en het opnemen van mogelijkheden tot het maken van een 'ommetje' binnen het plan. Omdat met de beoogde ontwikkeling geen

grote verdichting in de dorpsrand is beoogd kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woningprogramma 2020-2030

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar wil de gemeente bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland. Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. We zetten in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In dit programma zijn 840 woningen noodzakelijk voor de autonome groei. De overige 560 woningen zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder terugkeerders, mensen die eerder in Buren woonden en om redenen van studie of werk de gemeente hebben verlaten en nu weer terug willen komen.

Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. In dit laatste percentage is rekening gehouden met het terugbouwen van sociale huurwoningen ter compensatie van jaarlijks 10-15 te verkopen woningen ten behoeve van de goedkopere koop. Hiermee krijgt het goedkopere koopsegment (in verschillende prijssegmenten) een extra stimulans en biedt het de corporaties de mogelijkheid hun kernvoorraad te vernieuwen.

Planspecifiek

In het Woningprogramma heeft de gemeente per kern aangegeven wat het woningbouwprogramma is. Voor het buitengebied geeft de gemeente aan nog maximaal 20 woningen te willen realiseren. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt wordt het toevoegen van een woning, zoals met voorliggend plan beoogd, ook als passend beoordeeld.

Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van het Woningprogramma.

3.4.3 Landschapontwikkelingsplan Buren

Het Landschapontwikkelingsplan Buren 'Versterk de variatie en verstevig de bandne', is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren op 30 oktober 2012. Het doel hiervan is om nieuwe plannen en initiatieven zo vorm te geven dat ze bijdragen aan een positieve ontwikkeling van het, veelal agrarisch, cultuurlandschap waar de mensen in Buren terecht trots op zijn. De oplossing die met dit LOP wordt aangedragen is ontwikkelingsgericht. Het bouwt voort op de nuchtere mentaliteit van de bewoners van het rivierengebied. De oplossing die met dit LOP wordt aangedragen is ontwikkelingsgericht. Het bouwt voort op de nuchtere mentaliteit van de bewoners van het rivierengebied.

Het LOP brengt de karakteristiek van het rivierenlandschap van Buren op basis van de historie en het huidige gebruik onder in vier typen van het rivierenlandschap. Van west naar oost zijn dit het Buren's

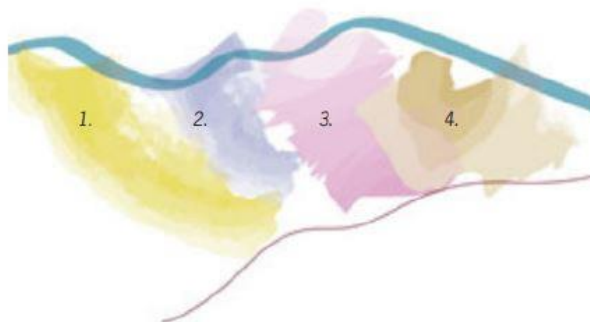
historische rivierenlandschap, het Rijswijk's weidse rivierenlandschap, Maurik's dynamische rivierenlandschap en Lienden's lommerrijk rivierenlandschap.

Planspecifiek

Op de overgangen van de zones liggen drie min of meer noordzuidgerichte banden met een eigen thema. De te ontwikkelen locatie behoort tot Buren's historische rivierenlandschap.

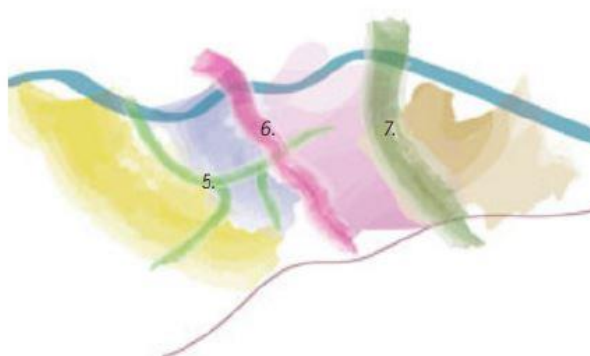
Van west naar oost zijn in de gemeente Buren vier typen rivierenlandschap te onderscheiden:

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



Op de overgangen tussen die vier zones liggen drie ongeveer noord-zuidgerichte banden, ieder met een ander thema:

5. De Boezem met de wateringen
6. De Schakelaar
7. De Dreef van het Zwarte Paard



Rivierenlandschap in de gemeente Buren (1 t/m 4) en overgangszones (5 t/m 7) (bron: gemeente Buren)

Buren is een afwisseling van lintdorpen op een smalle stroomrug afgewisseld met grootschalige boerenbedrijven. Hiertoe behoren de aanwezige boomgaarden. Het motto voor deze zone luidt: "Cultuurhistorie tussen de bedrijven door." De functionele karakteristiek van dit landschapsemblee geeft onder meer aan: akkerbouw, fruit- en boomteelt op de stroomruggen, grondgebonden landbouw. Kenmerkend is voorts de wijze waarop wegen, erven, dorpsranden, entrees worden ingepast.

De planlocatie bevindt zich al ruim 60 jaar in een gebied waar boomgaarden qua grondgebruik, maar vooral in ruimtelijke zin het beeld bepalen. De beoogde ontwikkeling past hier naadloos in: nieuwe aanplant van boomgaarden, waarbij de directe omgeving van schuur en woning op een passende wijze wordt ingericht. De locatie

betreft slechts een kleine schakel in de gehele boomgaardenzone tussen Buren en Asch. In het landschappelijk inpassingsplan (Lijmbach landschappen, d.d. 14 juni 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1) is voorgesteld hoe het plan bij kan dragen aan de beleving van de boomgaardenzone. Langs de randen van het terrein zal een toename van opgaand groen (hoogstamfruitbomen en hagen) hier een bijdrage aan leveren. Ook de rest van het perceel wordt opgevuld met landschappelijke elementen die de boomgaardenzone versterken.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het LOP; er is immers sprake van nieuwe aanplant van boomgaarden, waarbij de directe omgeving van schuur en woning op een passende wijze wordt ingericht en de boomgaardenzone wordt versterkt.

hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- a. door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- b. het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- c. de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk slechts de realisatie van een woning en een bedrijfshal. Er kan daarmee

worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien de bedrijfshal zodanig wordt gebouwd dat geluidsoverlast voor de omgeving zo veel mogelijk wordt beperkt, en omdat de bedrijfshal verder slechts gebruikt wordt voor opslag zijn andere effecten uit te sluiten.

Deze effecten nemen door het beoogde woongebruik beperkt toe ten opzichte van de voorgaande situatie. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen wordt beperkt door gebruik te maken van duurzame energiebronnen en materialen. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelf staande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r.-beoordeling). Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r.-beoordeling nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r.-beoordeling) uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Bij een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In een deel van het plangebied is de realisatie van een woning beoogd. Het woongebruik heeft een strenger bodemregime dan de geldende agrarische bestemming.

Om deze reden is een bodemonderzoek uitgevoerd (Linge milieu bv, 20-2104, d.d. 1 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat op de locatie hoogstens lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Dit geeft dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader onderzoek.

Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor voorliggend plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2.5}$. De grenswaarde voor $PM_{2.5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2.5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- a. scholen;
- b. kinderdagverblijven;

- c. verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling kan gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen maximaal respectievelijk 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- a. woningen;
- b. geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- c. andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - 1. verzorgingstehuizen;
 - 2. psychiatrische inrichtingen;
 - 3. medische centra;
 - 4. poliklinieken;
 - 5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen.

Wegverkeerslawaaï

Vanwege de ligging in de geluidszone van de Culemborgseweg is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Peutz, H 8138-1-RA, d.d. 31 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). De geluidbelasting als gevolg van de Culemborgseweg overschrijdt op het betreffende perceel slechts voor een zeer beperkt deel aan de oostzijde de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB). Het perceel biedt daarmee voldoende ruimte om aldaar een woning te realiseren zonder dat een hogere waarde dient te worden verleend.

Spoorweglawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ca. 5,5 km afstand. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaaï

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.5.

Conclusie

De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- a. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- b. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Spuitzones

Bij de teelt van gewassen moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor

gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie in acht moet worden genomen. Er is echter reden tot redelijke afwijking van de richtafstand. Zoals blijkt uit de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:1179) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan afscherming van het woonerf door middel van een heg eventuele resten van de gewasbeschermingsmiddelen tegenhouden.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft het toekennen van een agrarisch bouwperceel binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Binnen dit bouwperceel worden een bedrijfshal en –woning gerealiseerd. Een bedrijfswoning geniet geen bescherming ten opzichte van de eigen inrichting, waardoor dit niet beschouwd hoeft te worden. Wel geniet een bedrijfswoning bescherming ten opzichte van andere inrichtingen dan de eigen inrichting. Dit dient wel te worden beschouwd. Daarnaast bestaat het voornemen in de bedrijfshal arbeidsmigranten te huisvesten. Ook hiervan dient de inpasbaarheid te worden beschouwd. Verder wordt de beoogde bedrijfshal gezien als een milieubelastende inrichting. De gevolgen voor omliggende gevoelige functies dienen beoordeeld te worden. Derhalve is navolgend aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' gekeken naar de verschillende milieubelastende activiteiten en gevoelige functies in de omgeving van de locatie.

Milieubelastende activiteiten in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk agrarische bedrijvigheid aanwezig. In navolgende tabel zijn de relevante bedrijven weergegeven.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand rustig buitengebied	Afstand van bouwvlak tot bouwvlak	Voldoet?
bessenkwekerij (bedrijfsgebouwen)	Culemborgseweg 6b	011, 012, 013	2	30 m	125 m	Ja

Uit de tabel blijkt dat er in de omgeving slechts een relevant bedrijf aanwezig is. Hierbij wordt voldaan aan de richtafstand. De activiteiten in de omgeving leiden niet tot belemmeringen voor de inpasbaarheid van de bedrijfswoning en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Spuitzone

In het buitengebied van Buren worden diverse gewassen geteeld, waarbij gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met spuitzones. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie in acht moet worden genomen. De beoogde bedrijfswoning ligt slechts binnen de 50 m-zone van de gewassen die tot de eigen inrichting behoren. Omdat een bedrijfswoning geen bescherming geniet tegen de eigen inrichting vormt dit geen belemmering voor realisatie van de bedrijfswoning.

Wel dient de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten in dit kader beschouwd te worden. Logiesfuncties zijn immers als spuitgevoelig aangemerkt. Op de ten noorden gelegen gronden, die tot de eigen inrichting behoren, worden kersen geteeld, waarbij gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. In verband met het gebruik van deze middelen dient er in beginsel een afstand van 50 meter tussen de logies en de uiterste bomenrij te zijn. In het huidige plan is de afstand van de eerste bomenrij tot aan de beoogde bedrijfshal, waarin ook de arbeidsmigranten worden gehuisvest, ca. 10 meter en wordt er niet aan de vuistregel van 50 m voldaan. Dit neemt niet weg dat de afstand van de vuistregel verkleind kan worden als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Zoals te zien is op de foto in [toelichting paragraaf 2.1](#) staat er een staalconstructie tussen de kersenvormen. Daar wordt plastic over gespannen zodat er geen enkele emissie van spuitbeurten buiten de overkapping plaatsvindt. Bovendien zijn de arbeidsmigranten werkzaam bij de initiatiefnemer, waardoor er bij de spuitbeurten goed rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van de werknemers. Gezien het voorgaande kan een goed woon- en leefklimaat bij de bedrijfshal geborgd worden.

Zonering bedrijfshal

De bedrijfshal valt onder 'akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)', wat behoort tot categorie 2. In een rustig buitengebied bedraagt de vereiste afstand tussen bedrijfsgebouwen en woningen van derden 30 m. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de Culemborgseweg 3A. De afstand tot deze woning bedraagt ca. 20 m, waardoor het niet voldoet aan de gestelde richtafstanden. Daarom zijn in het akoestisch onderzoek (Peutz, H 8138-1-RA, d.d. 31 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2) de beoogde bedrijfsactiviteiten beschouwd. Hieruit blijkt dat zowel voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit als aan de uit het oogpunt van akoestisch woon- en leefklimaat acceptabel te achten waarden. De bedrijfsactiviteiten zijn uitvoerbaar zonder dat dit leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat bij de woning Culemborgseweg 3A.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan vormt.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- a. risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- b. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- c. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

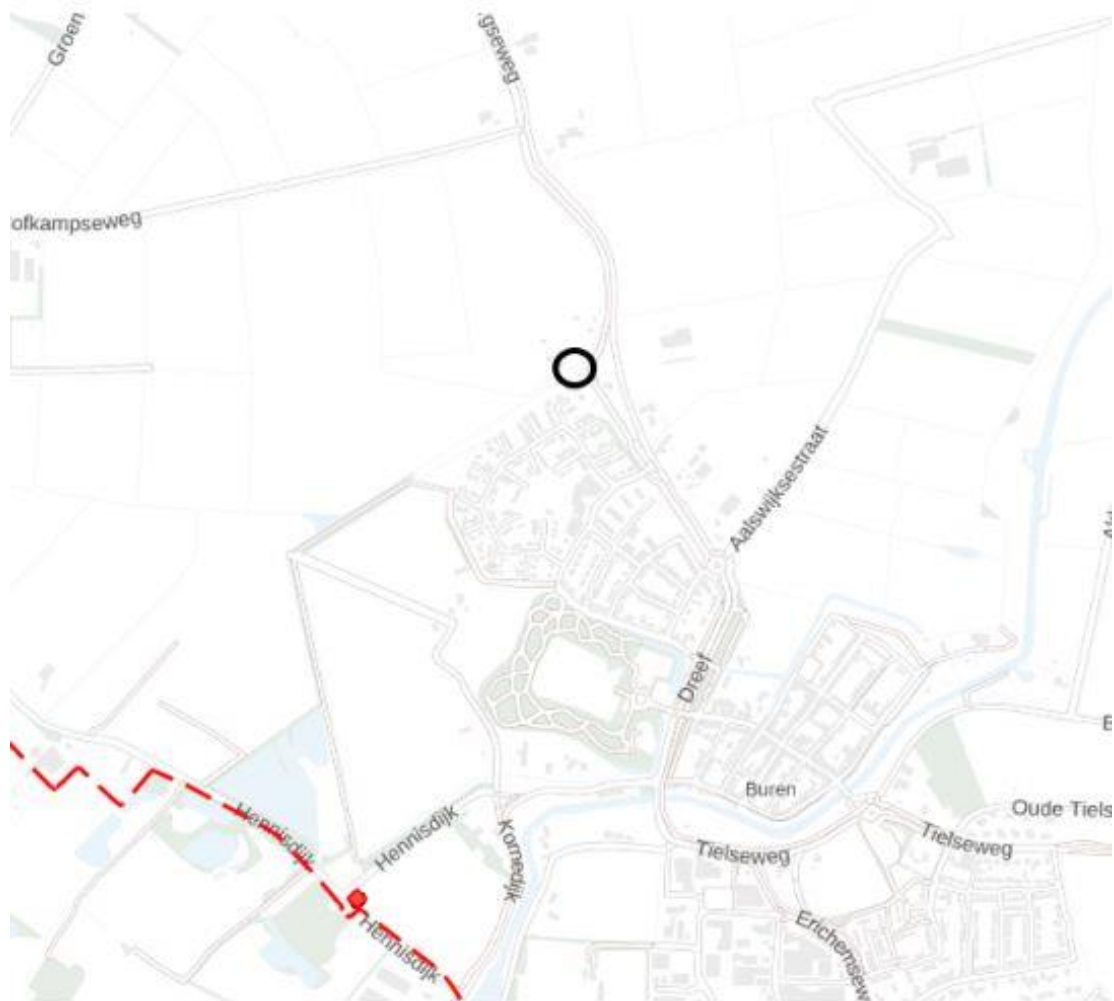
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfswoning en een bedrijfshal met woonruimte voor tijdelijke werknemers, waarmee sprake is van het toevoegen van kwetsbare objecten. Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart (globale ligging plangebied: zwart omcirkeld, bron: Atlas Leefomgeving).

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Er bestaat dus geen risico voor de mensen die in het plangebied verblijven.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van ca. 1 km ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft een aardgastransportleiding. Gezien de afstand van het plangebied tot de aardgastransportleiding komen hieruit geen belemmeringen voort voor het initiatief.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en dat het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- a. vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- b. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen'. In dit programma beschrijft het waterschap wat het wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc. een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², maar deel uitmaakt van een groter geheel, bijvoorbeeld een planologisch bepaalde mogelijkheid, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van realisatie van een woning en een bedrijfshal op een zo goed als onbebouwde locatie. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Watercompensatie

De realisatie van de bebouwing met bijbehorende ontsluiting heeft invloed op de verhardingsbalans van de locatie. Tot voor kort was er op de locatie een schuur aanwezig, die zich inmiddels een vervallen staat bevindt en gesloopt wordt. Daarbij is tevens een verhard pad aanwezig, bestaande uit menggranulaat.

In de navolgende tabel is een schatting gemaakt hoeveel m² verharding er in de toekomstige situatie bij komt.

	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Water	0	0
Onverhard/Groen	4.055	2.075
Bebouwd oppervlak	160	900
Overige verharding	540	840
Halfverharding (parkeren) 50%	0	240 (voor alle parkeerplaatsen)
Totaal oppervlak	4.055	4.055
<i>Waarvan verhard</i>	700	1.860

Zoals te zien is in de tabel zijn de toekomstige parkeerplaatsen als halfverharding meegenomen (50%). Dit worden immers graskeien op een zandbed met drainage.

In de huidige situatie is het plangebied voor ca. 700 m² verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling komt er ca. 1.160 m² (1.860 - 700 = 1.160) aan verharding bij. Hieruit komt de volgende compensatieopgave voort.

Aan de hand van de richtlijnen waterberging van het Waterschap Rivierenland is voor een toename van 1.160 m² aan verharding in een landelijk gebied een waterberging van 1.160 m² * 0,0436 m³ = 50,6 m³ nodig.

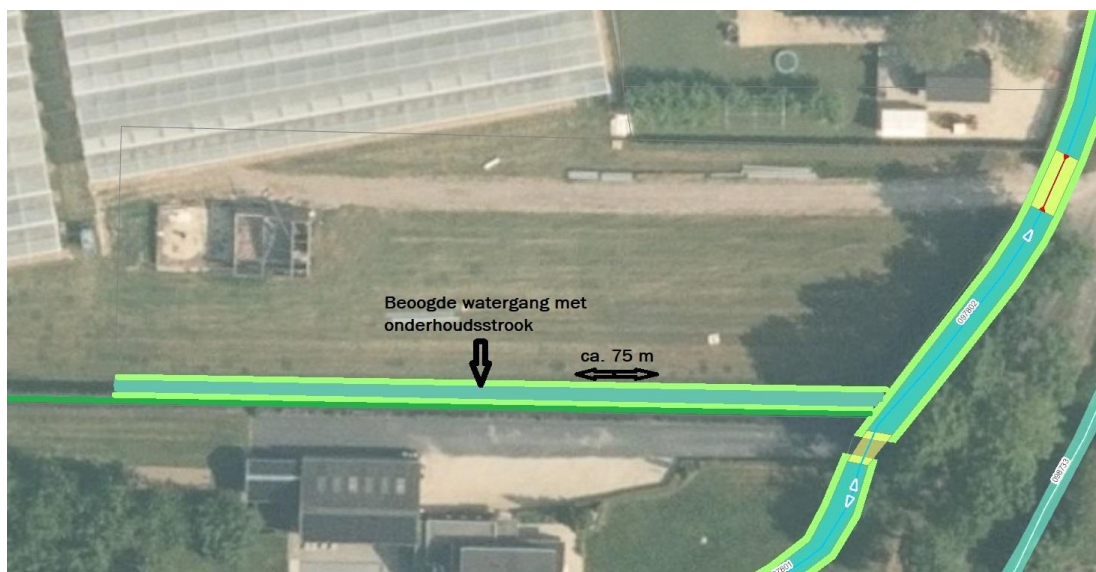
Dat komt overeen met een wateroppervlak van ca. 169 m² op zomerwaterpeil (50,6 / 0,3 m peilstijging).

Er dient **169 m²** aan extra wateroppervlakte worden gerealiseerd om aan de compensatieverplichting te voldoen.

Extra waterberging kan worden aangelegd door:

- Sloten met minimaal 50 cm te verbreden
- Realiseren van nieuwe sloten (in verbinding met het bestaande slotenstelsel)
- Aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers
- Aanbrengen van kunstmatige voorzieningen, zoals infiltratiekragen

De initiatiefnemer is voornemens aan de zuidzijde van het perceel een watergang met een lengte van ca. 75 m en een breedte van ca. 1,75 (zomerpeil) aan te leggen. Deze watergang wordt aangesloten op de B-watergang die ten oosten van het plangebied ligt. Op navolgende afbeelding is een impressie van de positie van de watergang weergegeven.



Impressie beoogde watergang

Met de aanleg van deze watergang wordt ca. 131 m² aan wateroppervlakte gecreëerd. Daarmee resteert nog 38 m² wateroppervlakte of 11,4 m³ waterberging. De initiatiefnemer beoogt dit resterende deel op te vangen door infiltratiekragen in de bodem te plaatsen, wat door het waterschap onder een kunstmatige voorziening wordt geschaard. Bij kunstmatige voorzieningen wordt de rekenregel van 664 m³/ha gehanteerd. Dat betekent dat de infiltratiekragen (11,4*1,52=) 17,3 m³ water moeten kunnen bergen.

Watergang en waterafvoer

Aan de zuidzijde van de planlocatie bevindt zich een sloot. Deze voert af richting de B-watergang langs de westzijde van het plangebied. Het hemelwater van daken en wegen naar verwachting direct wordt afgevoerd naar deze watergangen. Voorts wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. De riolering van de woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

Mitigerende maatregelen

Om de watercompensatie te verminderen kunnen ook mitigerende maatregelen genomen worden om het regenwater af te voeren. Hieronder een aantal voorbeelden.

- Halfverharding

Het doel van halfverharding is het voorkomen van plaspvorming. Waterdoorlatende verharding functioneert goed genoeg voor gemiddelde neerslagomstandigheden. Hierdoor kan voor het overgrote deel van het jaar regenwater in de bodem geborgen worden. Een bijkomend voordeel is dat dit ook helpt met het verminderen van droogte.

- Infiltratiekragen

Infiltratiekragen zorgen voor infiltratie en buffering van regenwater. Een infiltratiekrat creëert een holle ruimte onder de bodem waarin regenwater kan worden opgeslagen. Infiltratiekragen kunnen eenvoudig aan elkaar gekoppeld worden, zodat er een infiltratieveld gevormd wordt met een hogere capaciteit. Hiermee kunnen grote hoeveelheden regenwater verwerkt. Daarbij zijn infiltratiekragen zeer geschikt voor hoge verkeersbelasting onder parkeerplaatsen.

Conclusie

Gezien het voorgaande voldoet het plan aan de eisen van het waterschap Rivierenland.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- a. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- b. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- c. vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Gelders Natuurnetwerk (GN) van belang. Het NNN en GN vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN en GN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- a. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- b. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- c. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- a. strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten van deze onderzoeken beschouwd. De beoogde ingrepen zijn permanent van karakter. De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van de schuur. De voornemens is een bedrijfsruimte en bedrijfswoning te realiseren.

Soortenbescherming

In 2021 is aan de Culemborgseweg tussen huisnummer 3A en 5 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2021/941/r, d.d. 1 juni 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Hieruit kwam naar voren dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten. De beoogde ontwikkeling resulteert niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Negatieve effecten op beschermde amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelden, en vogels zijn ook uitgesloten. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien er sprake is van een grote afstand (4,8 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Dit geldt ook voor de aanlegfase, aangezien er maar een beperkt aantal mobiele werktuigen nodig is en loods en bedrijfswoning in afzonderlijke jaren gerealiseerd worden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bepalingen van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

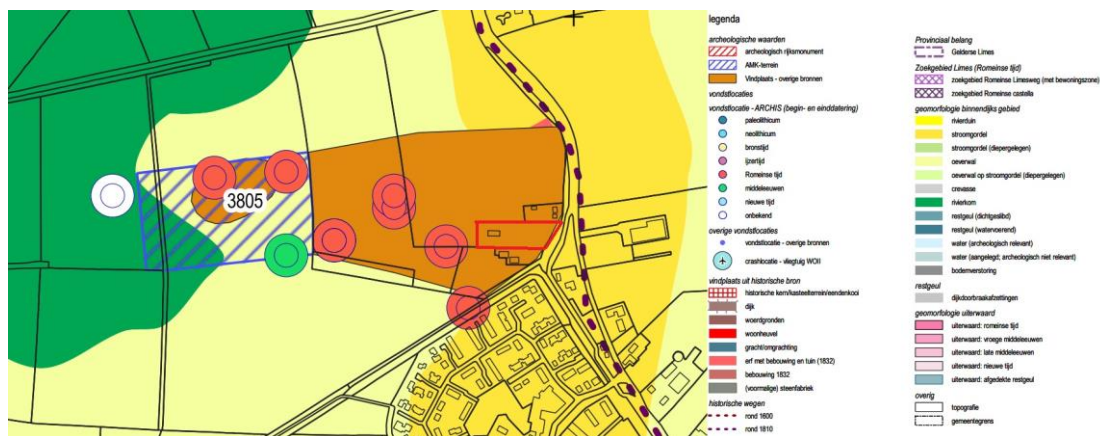
4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Om de archeologische waarde van het plangebied te bepalen is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Buren geraadpleegd. Navolgend is een uitsnede ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Archeologische beleidsadvieskaart Buren, plangebied rood omkaderd (bron: gemeente Buren)

Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied meerdere vindplaatsen aanwezig zijn. Omdat het plangebied daarmee een hoge archeologische verwachting heeft is er ten behoeve van het plan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 4872, d.d. 16 augustus 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5). Met dit onderzoek is de hoge archeologische verwachting bevestigd. Om die reden is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 10 november 2023). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied uit een bouwvoor met daarin veel puin (brokken bouwkeraamiek, glas, brokjes steenkool, aluminium verpakkingen) en wat keramiek uit de Nieuwe Tijd (industriële wit, steengoed etc. en modern aardewerk) bestaat. In sommige delen van het plangebied ligt de bouwvoor direct op de oeverafzettingen en in andere delen ligt er een ploeglaag tussen. Deze ploeglaag bevat hetzelfde soort materiaal als de bouwvoor. Tijdens het verdiepen zijn ook duidelijk ploegsporen zichtbaar. De top van de oeverafzettingen is dus enigszins verploegd. In het controlevlak is geconstateerd dat de oeverafzettingen reiken tot 0,9 m -Mv en dat hierin geen andere niveaus aanwezig zijn. Vanaf 0,9 m -Mv zijn beddingafzettingen aanwezig.

In het westen van werkput 1 zijn enkele paalkuilen aangetroffen. Op basis van de vondsten hieruit zijn deze vrij recent (19e-20e eeuw); namelijk steenkoolbrokjes, glas en modern aardewerk. In het zuiden van werkputten 2 en 4 is een ondiepe greppel aanwezig. Deze heeft eenzelfde vulling als de paalkuilen en ook soortgelijke vondsten. Uit de bouwvoor zijn enkele metaalvondsten verzameld: onder andere twee duiten, een musketkogel en een kledinghaakje.

De hoge archeologische verwachting voor het plangebied is niet bevestigd. De aangetroffen sporen dateren uit 19e-20e eeuw. Oudere vondsten of sporen zijn niet aangetroffen. Om die reden hoeft in voorliggend bestemmingsplan geen dubbelbestemming op te worden genomen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich te midden van langgerekte boomgaarden en landbouvvelden. Dit gebied bevat zowel grote bedrijfshallen als karakteristieke dorpsbebouwing.

In het ontwerp van de beoogde woning is rekening gehouden met de ligging geflankeerd door boomgaarden. Hierbij is het zicht van buitenaf belangrijk vanaf de Culemborgseweg, vanaf waar de locatie waar te nemen is. De beoogde woning is ontworpen met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten, die

reeds aan bod kwamen in toelichting paragraaf 3.4.3 en waarmee rekening is gehouden in de landschappelijke inpassing, zoals beschouwd in toelichting paragraaf 2.2. De materialisatie bestaat voornamelijk uit hout en steen, en de daklijsten en overstekken zijn zo ontworpen dat ze in de omgeving passen.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden en ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat de realisatie van een woning en een bedrijfshal, waarin ook woonruimte voor tijdelijke huisvesting van werknemers gerealiseerd wordt. Deze ontwikkelingen brengen een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Uitgaande van de kencijfers van CROW-publicatie 381 in de categorieën 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' kan de verkeersgeneratie berekend worden. Deze berekening is weergegeven in navolgende tabel.

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2 (gemiddeld)	1	8,2
Kamervuur, zelfstandig (niet-studenten)	2,1 (gemiddeld)	6	12,1
Bedrijfsloods	4,8 (gemiddeld) per 100 m ² bvo	8	38,4
Totaal	15,1	15	58,7

De ontwikkeling zorgt, uitgaande van de normen van CROW-publicatie 381, voor een totale verkeersgeneratie van 58,7 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is de situatie op het moment dat de tijdelijke werknemers aanwezig zijn. Op het moment dat ze er niet zijn, wat het grootste deel van het jaar zo zal zijn, bedraagt de verkeersgeneratie 46,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de aard en omgeving van de infrastructuur van de provinciale weg N834 (Culemborgseweg) is een toename van 58,7 verkeersbewegingen per etmaal een relatief beperkte toename. Het is de verwachting dat dit gemakkelijk verwerkt kan worden op de bestaande infrastructuur.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling vormt.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op de parkeernormen die staan in de CROW-publicatie. Uitgegaan wordt van de parkeernorm horende bij het gebiedstype 'buitengebied', de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de functie 'koop, huis, vrijstaand'.

Woningtype	Parkeereis	Aantal	Totale parkeereis
Koop, huis, vrijstaand	2,4 (gemiddeld per woning)	1	2,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,7 (gemiddeld per kamer)	6	4,2
Bedrijfsloods	1,1 (gemiddeld per 100 m ² bvo)	8	8,8
Totaal	3,1	7	15,4

Uit de tabel blijkt dat de gezamenlijke parkeerbehoefte van de woningen bedrijfsloods met woonruimtes 15,4 parkeerplaatsen bedraagt. In het plan worden in totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de parkeereis.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

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

5.4 Wijze van bestemmen

5.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Oeverwalgebied

Net als in het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' aan de planlocatie toegekend. Echter is, in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, een agrarisch bouwperceel toegekend, zodat het beoogde bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning gerealiseerd kunnen worden. Verder zijn de bepalingen zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan, wat betekent dat onder grondgebonden agrarisch productie, het weiden van dieren, extensief dagrecreatief medegebruik en verwerking van agrarische producten zijn toegestaan. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de bedrijfswoning pas mag worden gebruikt op het moment dat maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan de landschappelijke inpassing uitgevoerd dient te zijn.

Veder is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het toestaan huisvesting van arbeidskrachten. Voor deze vergunning dient aan de voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan.

5.4.3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheden om – onder voorwaarden – af te wijken van enkele bepalingen van dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheid om – onder voorwaarden – onderdelen van het plan te wijzigen.

Artikel 8 Algemene procedureregels

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen en wijzigingen.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsbepalingen

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 10 Slotbepaling

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij behorende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De directe burens zijn al geruime tijd op de hoogte van de beoogde ontwikkeling. Desalniettemin is de initiatiefnemer op 7 oktober 2023 met een verklaring van geen bezwaar ten aanzien van de beoogde ontwikkeling bij de burens (Culemborgseweg 3, 3A en 5) langsgegaan. De bewoners van deze adressen hebben de verklaring van geen bezwaar ondertekend.

7.2 Vooroverleg

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.