

Bundel van de Voorbespreking I van 19 februari 2019

- 1 VOORBESPREKING I
- 1.1 Inspreken burgers/belanghebbenden (interactief) over al dan niet geagendeerde onderwerpen: 20.00 - 20.15 uur
Inspreker voor niet-geagendeerd onderwerp:
- mevrouw Hoek - Provincialeweg 56 te Ingen.
- 1.2 Besluitenlijst voorbespreking van 4 december 2018
17494 Besluitenlijst voorbespreking 4 december 2018
- 1.3 Ambities implementatie Omgevingswet: 20.15 - 20.45 uur
Dossier 640 voorblad
18592 Raadsvoorstel vaststellen ambities implementatie Omgevingswet
18595 Raadsbesluit vaststellen ambities implementatie Omgevingswet
Ambitienota implementatie Omgevingswet - V0.0 d.d. 29-11-2018
- 1.4 Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin: 21.00 - 21.30 uur
Dossier 672 voorblad
22602 Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Maurik, Kersentuin
22630 Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Maurik, Kersentuin
1 Bestemmingsplan Maurik Kersentuin - Toelichting
2 Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin - Regels
3 Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin - Verbeelding
4 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
- 1.5.1 Verklaring van geen bedenkingen Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij: 21.45 - 22.15 uur
Dossier 683 voorblad
D.022503 Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij
D.022503 Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij
ROB Buitengebied ZB De Akker 10 in Ingen ontwerp dec 2018
- 1.5.2 Verklaring van geen bedenkingen Rijnbandijk 213-217 Rijswijk: 21.45 - 22.15 uur
Dossier 678 voorblad
Raadsvoorstel D022468 VVGB Rijnbandijk 213-217
Raadsbesluit D022487 VVGB Rijnbandijk 213-217
Ruimtelijke onderbouwing Rijnbandijk 201800928
Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Rijnbandijk 213- 217



Besluitenlijst Voorbespreking I

Datum	04-12-2018
Tijd	20:00 – 22:15
Locatie	Liendenzaal
Voorzitter	Mw. F.C. Veenis-Missler
Aanwezigen	J.C.T. van den Anker – CDA P. van Bergen – VVD J. van de Bijl – PCG D.J. Bult – Gemeentebelangen mw. N.A.W. van Dam – PvdA B.E. Flier – PCG W.T. van Laar – Gemeentebelangen P.A. Molleman – Gemeentebelangen W.K. de Raat – PvdA Mw. E.A. Schlösser – D66 A. Warmer – PvdA A.W. Zwarteveen – PvdD mw. J.C.H. Zwart-van Kessel – VVD G. van Droffelaar, griffier
Wethouders	Mw. S.T. Klein-de Jong G.J. Keller
Ambtelijke ondersteuning	G.J. van Rhijn, medewerker ruimtelijke ordening J. Thomassen, projectleider

1 VOORBESPREKING I

1.1 Inspreken burgers/belanghebbenden (interactief) over al dan niet geagendeerde onderwerpen: 20.00 –20.15 uur

Toelichting

Insprekers voor niet-geagendeerd onderwerp:
de heer Kuipers: woonwagenstandplaatsen.



Insprekers:

- mevrouw Ter Maten (VVGB Rijnstraat 6 en 6a in Maurik);
- de heer Van Os (VVGB Rijnstraat 6 en 6a in Maurik);
- de dames Arentz en Suij namens de Milieuwerkgroep Buren (Orgamebo, Burensestraat 2 in Kapel–Avezaath).

1.2 Besluitenlijsten voorbespreking van 16 oktober en 23 oktober 2018

Besluit

Besluitenlijst voorbespreking 16 oktober 2018 gewijzigd vastgesteld.

Besluitenlijst voorbespreking 23 oktober 2018 vastgesteld.

Toelichting

Besluitenlijst voorbespreking 16 oktober 2018: op verzoek van D66 wordt de tekst onder punt 1.3 toezeggingen, het tweede gedachtestreepje achter 'laadpalen' aangevuld met 'voor fietsers en auto's'.

1.3 Verklaring van geen bedenkingen Rijnstraat 6 en 6a in Maurik: 20.15 – 20.45 uur

Besluit

N.v.t.

Toelichting

Toezeggingen college:

- toelichting op argumentatie verlenging visseizoen;
- toelichting op situatie rondom erfgrenzen;
- toelichting op de zogenaamde vierde visvijver;
- toelichting op conceptvoorwaarden vergunning;
- de suggestie inzake onderbouwing ongegrondverklaring zienswijzen meenemen door het college.

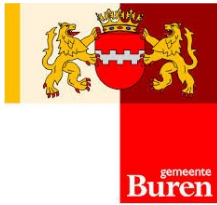
1.4 Voetgangersvoorziening Verbrughweg Lienden: 21.00 – 21.30 uur

Besluit

N.v.t.

1.5 Orgamebo, Burensestraat 2 in Kapel–Avezaath: 21.45 – 22.15 uur

Besluit



N.v.t.

Toelichting

Toezeggingen college:

- toezending verslag bewonersbijeenkomst d.d. 8 november 2018;
- op termijn verkeerssituatie rondom locatie beoordelen;
- gesprek met ondernemer over gevoelens rondom luchtwasser;
- toelichting op economische levensvatbaarheid van het bedrijf (indien mogelijk);
- toelichting op tabel 10 van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) in relatie tot milieucategorie 3.1.

Vastgesteld in voorbespreking I van 8 januari 2019

Namens de voorzitter van de voorbespreking,
de griffier,

G. van Droffelaar



Voorbespreking I

Dossiernummer	640
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 februari 2019
Agendapunt	1.3
Omschrijving	Ambities implementatie Omgevingswet: 20.15 – 20.45 uur
Organisatieonderdeel	Team Regie en Projecten
Eigenaar	Goodijk, R.
Portefeuillehouder	S.T. Klein– de Jong

Bijlagen
18592 Raadsvoorstel vaststellen ambities implementatie Omgevingswet
18595 Raadsbesluit vaststellen ambities implementatie Omgevingswet
Ambitienota implementatie Omgevingswet - V0.0 d.d. 29-11-2018

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	4 december 2018
Agendacommissie	20 december 2018
Agendacommissie	7 februari 2019
Voorbespreking I	19 februari 2019
Raadsvergadering	5 maart 2019

Voorgesteld besluit

1. Bij de implementatie van de Omgevingswet in 2019 de volgende accenten aan te brengen:

- Het vergroten van de transparantie binnen ruimtelijke procedures als prioriteit binnen het klantgericht werken aan te wijzen.
- Inwonersparticipatie te starten vanuit de behoefte in de samenleving.
- Vernieuwing van beleid als uitgangspunt te nemen voor het opstellen van de omgevingsvisie.
- Te starten met databeschikbaarheid voor de invulling van het digitaal stelsel.

En daarvoor:

2. Ambitienota implementatie Omgevingswet versie 0.0 dd. 29-11-2018 vast te stellen.

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.018592 Z.001089

Voorstel ingebracht door R. Goodijk
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Vaststellen ambities implementatie
Omgevingswet**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit:

1. Bij de implementatie van de Omgevingswet in 2019 de volgende accenten aan te brengen:
 - a) Het vergroten van de transparantie binnen ruimtelijke procedures als prioriteit binnen het klantgericht werken aan te wijzen.
 - b) Inwonersparticipatie te starten vanuit de behoefte in de samenleving.
 - c) Vernieuwing van beleid als uitgangspunt te nemen voor het opstellen van de omgevingsvisie.
 - d) Te starten met databeschikbaarheid voor de invulling van het digitaal stelsel.

En daarvoor:

2. Ambitienota implementatie Omgevingswet versie 0.0 dd. 29-11-2018 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Op 1 januari 2021 wordt de Omgevingswet ingevoerd. Binnen de Omgevingswet is een aantal verbeterdoelen geformuleerd, die zowel betrekking hebben op de inhoudelijke beleidsinstrumenten, de interne werkprocessen, de samenwerking met derden als de digitalisering. Deze verbeteringen sluiten goed aan op de ambities van de gemeente en zijn nodig om de omgevingswet goed te kunnen implementeren. De verbeterdoelen bieden ook kansen om nog eigen accenten te leggen bij de invoering van de Omgevingswet. Dit raadsvoorstel beoogt de accenten voor 2019 vast te leggen, zodat de gemeente in 2019 heel gericht aan de slag kan gaan met fase 2 van de implementatie, de uitwerking van ambities.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De Omgevingswet wordt op 1 januari 2021 ingevoerd. De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving en het omgevingsrecht. Er is sprake van een grote verandering. Het omgevingsrecht bestaat nu nog uit tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. En deze

dienen allemaal geïntegreerd te worden in één wet. Ook gemeenten moeten op basis van de Omgevingswet hun regels voor de fysieke leefomgeving, bundelen in een plan, het omgevingsplan. Deze regels zitten nu nog verspreid in meerdere bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels. De Omgevingswet gaat echter verder. Uitgangspunten zijn dat 'de klant', ofwel de inwoner, ondernemer of maatschappelijke organisaties, meer centraal komt te staan, dat de overheid meer gaat sturen op doelen en minder op regels en dat er meer ruimte komt voor maatwerk. Daarmee speelt de wet in op de veranderingen in de samenleving.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de voorgestelde accenten te leggen sluiten we het beste aan bij de speerpunten uit het coalitieakkoord.

De speerpunten uit het coalitieakkoord, waar de accenten voor de implementatie Omgevingswet op aansluiten zijn: 'van buiten naar binnen' werken, kerngericht werken en klantgericht denken.

Door meer inzicht te bieden in het verloop van een procedure en het besluit kunnen aanvragers (van vergunningen) tevoren beter inschatten wat de looptijd en slagingskans van hun initiatief is. Meer zekerheid over de lengte en uitkomst van een procedure zorgt ook voor meer inzicht in knelpunten in de procedure, zoals knellende regelgeving of inzicht waar de procedure gericht kan worden versneld, hetgeen we in een latere fase van de implementatie kunnen oppakken.

Door op meerdere niveaus de inwonersparticipatie tussen gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties in te kunnen vullen, kun je altijd kiezen voor de meest passende vorm van burgerparticipatie. Dit vergroot het draagvlak voor beleid en projecten en draagt bij aan het 'van buiten naar binnen werken'. Beschikbaar stellen van informatie vergroot de inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties in de keuzes die de gemeente maakt in haar beleid.

Door het ambitiedocument vast te stellen is helder welke accenten de Raad in 2019 aan de implementatie mee wil geven.

Na vaststelling van het ambitiedocument starten we in 2019 met de implementatie van de Omgevingswet. Bij tussentijdse besluiten op onderdelen komen we terug bij de Raad.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Door het accent te leggen op het vergroten van de transparantie binnen ruimtelijke procedures krijgen andere onderdelen die belangrijk zijn voor de klantgerichtheid later in het implementatieproces aandacht. Dit zijn het leveren van maatwerk, het verkorten van de proceduretijd en het verminderen van het aantal regels. Het leveren van maatwerk ligt echter dicht bij onze huidige manier van werken, waarmee de neiging zou kunnen ontstaan weinig te veranderen. We willen echter graag dat de behoefte aan maatwerk volgt uit de op te stellen omgevingsvisie. Bovendien volgt de behoefte aan maatwerk, kortere procedures en minder regels deels uit het participatietraject.

Door in de omgevingsvisie uit te gaan van vernieuwing van beleid wordt het huidige beleid niet als kader voor de visievorming ingebracht. Als in een later stadium blijkt dat het huidige beleid op bepaalde onderdelen toch een antwoord is op maatschappelijke opgaven, kan het alsnog worden overgenomen in de omgevingsvisie.

Het bieden van maatwerk in het beleid en het betrekken van inwoners bij beleid en projecten vraagt extra communicatie en procesbegeleiding vanuit de gemeente.

Door het ambitiedocument vast te stellen kiest de gemeente voor een volgorde in de implementatie.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Door het voorstel niet over te nemen legt de gemeente geen accenten. De implementatie zal dan minder aansluiten bij de doelen die de gemeente in het coalitieakkoord heeft vastgesteld en daardoor minder een lokale kleur krijgen.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee. In de meerjarenbegroting is de financiële ruimte opgenomen voor de invoering van de Omgevingswet voor de periode 2018-2022.

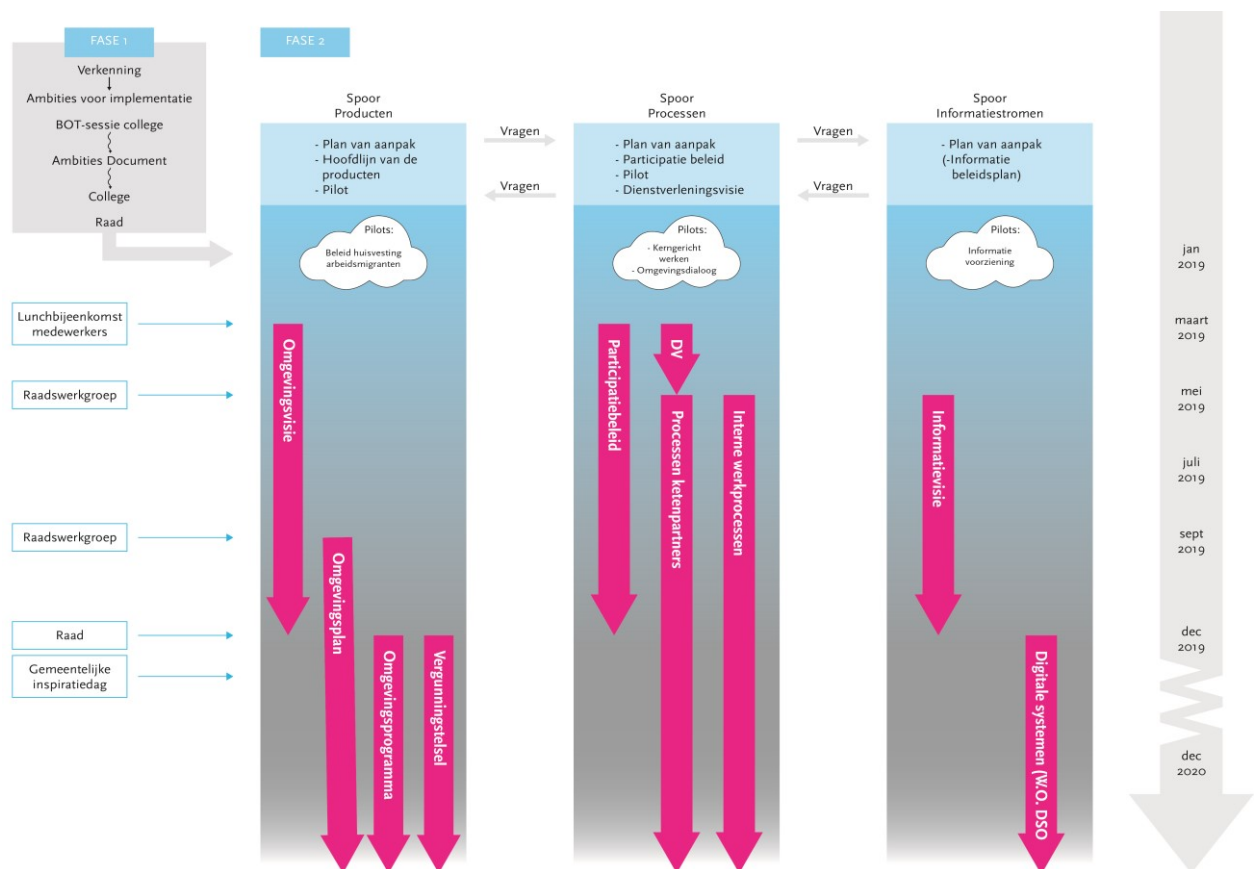
TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Het wettelijk kader voor de implementatie is de Omgevingswet. De basis om binnen de implementatie een aantal accenten te leggen, is gelegd in het coalitieprogramma en de meerjarenbegroting. In het coalitieakkoord staat beschreven dat wordt gekozen voor vernieuwing, waarbij ruimte wordt gegeven aan inwoners en ondernemers. Er wordt gesproken van maximale bewonersparticipatie (van buiten naar binnen werken), kerngericht werken en klantgericht denken.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Voor 2019 starten we een aantal onderdelen van de implementatie op en bereiden we een aantal onderdelen voor die in 2020 worden uitgewerkt (zie onderstaande figuur voor een globale planning).



8. Financiën

Budget voor deze voorstellen is afkomstig uit het project omgevingswet. In 2019 is binnen programma Ruimte, taakveld Ruimtelijke Ordening een budget geraamd van € 310.000,- voor de implementatie van de omgevingswet. Onderdeel hiervan is het opstellen van de omgevingsvisie en het uitvoeren van pilots, waarmee de voorstellen in dit raadsbesluit kunnen worden gefinancierd.

Ter informatie: in 2020 is € 360.000 geraamd en in 2021 € 285.000.

Uit de uitwerking van de ambities komen voorstellen voor de uitvoering van de Omgevingswet voort. Hier kunnen kosten aan verbonden zijn, die nu nog niet zijn voorzien. Als dat het geval is, worden keuzes hierover aan de Raad voorgelegd.

9. Communicatie

De Raad zal op verschillende manieren geïnformeerd worden:

- Via het raadsjournaal wordt de Raad op de hoogte gehouden van actuele resultaten uit de pilots en relevante beleidsontwikkelingen.
- Via de bijeenkomsten met de raadswerkgroep.
- Via raadsvergaderingen. Tussentijdse resultaten die gevolgen hebben voor de implementatie of organisatorische of financiële gevolgen hebben, worden aan de Raad voorgelegd. Of hier sprake van is, wordt besproken met het college en/of de raadswerkgroep.
- Via openbare bijeenkomsten. De Raad wordt uitgenodigd om deel te nemen aan openbare bijeenkomsten, die in het kader van het opstellen van de omgevingsvisie worden georganiseerd.

10. Burgerparticipatie

Inwoners, ondernemers en organisaties worden via de inhoud van de implementatie van de Omgevingswet betrokken. Dat wil zeggen via het opstellen van de omgevingsvisie en via de pilots die in het kader van de Omgevingswet worden georganiseerd.

11. Deregulering

Door de implementatie ter hand te nemen wordt inzicht verkregen op welke plaatsen de wens ligt om de regeldruk te verlagen.

12. Achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ambitiedocument implementatie Omgevingswet V0.0 dd. 29-11-2018

Inlichtingen bij:

Naam	R. Goodijk
Team	Regie en Projecten

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
5 maart 2019	D.018592	D.018595 Z.001089

Onderwerp **Vaststellen ambities implementatie Omgevingswet**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2018:

besluit:

1. Bij de implementatie van de Omgevingswet in 2019 de volgende accenten aan te brengen:
 - a) Het vergroten van de transparantie binnen ruimtelijke procedures als prioriteit binnen het klantgericht werken aan te wijzen.
 - b) Inwonersparticipatie te starten vanuit de behoefte in de samenleving.
 - c) Vernieuwing van beleid als uitgangspunt te nemen voor het opstellen van de omgevingsvisie.
 - d) Te starten met databeschikbaarheid voor de invulling van het digitaal stelsel.

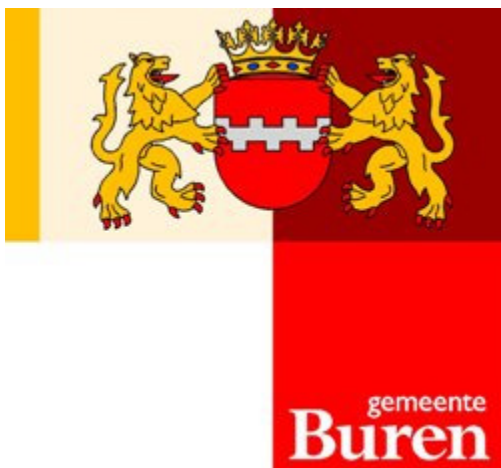
En daarvoor:

2. Ambitienota implementatie Omgevingswet versie 0.0 dd. 29-11-2018 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2019

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc



Ambitienota Implementatie Omgevingswet

Versie 0.0 dd. 29-11-2018



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Waar staan we met de implementatie van de omgevingswet?.....	4
2.1.	Inleiding.....	4
2.2.	De omgevingswet.....	4
2.3.	Waar staan we nu in het proces van de implementatie in Buren.....	5
3.	Wat zijn de verbeterdoelen uit de omgevingswet?.....	7
3.1.	Inleiding.....	7
3.2.	Beschrijving van de huidige werkwijze bij vergunningaanvragen.....	7
3.3.	Verbeterdoelen uit de omgevingswet.....	8
3.4.	Welke keuzes kan de gemeente hierin maken?.....	12
4.	Waar kiezen we voor?.....	15
4.1.	Inleiding.....	15
4.2.	Klantgericht door het vergroten van de transparantie.....	15
4.3.	Participatie starten vanuit de (maatschappelijke) behoefte.....	15
4.4.	Vernieuwing van beleid.....	16
4.5.	Starten met digitaliseren.....	16
5.	De routekaart voor 2019.....	17
5.1.	Inleiding.....	17
5.2.	Spoor 1 producten.....	18
5.3.	Spoor 2 processen.....	19
5.4.	Spoor 3 informatiestromen / ICT.....	19

1. Inleiding

Voor u ligt de ambitienota voor de implementatie van de omgevingswet gemeente Buren. Om de omgevingswet te kunnen implementeren is onderzoek gedaan naar de huidige werkwijze binnen de gemeente en naar de gewenste veranderingen in de toekomst.

Hoewel de omgevingswet nieuw is, zijn de opgaven uit de omgevingswet niet allemaal nieuw voor ons. We zijn al enkele jaren druk doende om ons aan te passen aan de veranderende maatschappij. Zo hebben we in het coalitieprogramma opgenomen dat we van buiten naar binnen willen werken met een organisatie die kerngericht en klantgericht werkt. Daartoe hebben we in 2018 een reorganisatie doorgevoerd.

De omgevingswet is opgesteld met als doel een aantal verbeteringen te realiseren in de ruimtelijke instrumenten en de omgang met initiatieven in de samenleving. Het centrale doel is van de omgevingswet is: ruimte voor ontwikkeling, maar met borging van kwaliteit. Hiertoe heeft de omgevingswet een aantal verbeterdoelen benoemd. Een aantal van deze verbeterdoelen passen uitstekend bij de koers die we als gemeente al zijn ingeslagen en voegt hier nieuwe verbeterdoelen aan toe. In dit ambitiesdocument geven we aan welke verbeterdoelen er vanuit de Omgevingswet op ons afkomen en welke keuzes we daarin willen maken.

Opbouw van de ambitienota

In hoofdstuk 2 staat beschreven hoe we in de gemeente Buren de implementatie aanpakken en waar we nu staan. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de verbeterdoelen uit de omgevingswet. Deze projecteren we op de Burense situatie en we geven aan waar de gemeente nog een keuze in kan maken. In hoofdstuk 4 staan de keuzes van de gemeente Buren voor de implementatie verwoord. Tenslotte werken we deze ambities in hoofdstuk 5 uit naar activiteiten in 2019.

2. Waar staan we met de implementatie van de omgevingswet?

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de implementatie van de omgevingswet in de gemeente Buren. Het hoofdstuk start met een korte beschrijving van de omgevingswet zelf. Daarna volgt het proces, zoals we dat in de gemeente Buren hebben uitgestippeld. Tenslotte staat beschreven waar we nu staan in het proces.

2.2. De omgevingswet

De omgevingswet wordt op 1 januari 2021 ingevoerd. De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving en het omgevingsrecht. Er is sprake van een grote verandering. Het omgevingsrecht bestaat nu nog uit tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. En deze dienen allemaal geïntegreerd te worden in één wet. Hiermee beoogt de Omgevingswet vier doelen te halen (zie figuur 1).



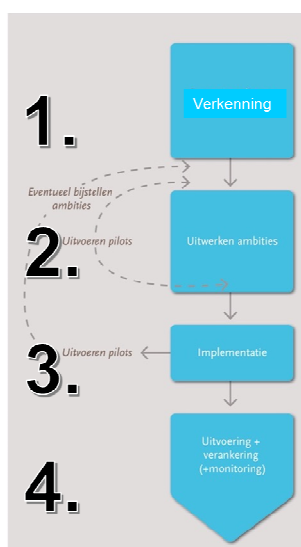
Figuur 1; verbeterdoelen van de Omgevingswet.

De rijksoverheid vraagt gemeenten hetzelfde te doen door alle regelgeving te bundelen in één plan; het omgevingsplan en door alle strategische doelen voor de fysieke leefomgeving bij elkaar te zetten in de omgevingsvisie. De omgevingswet gaat echter verder. Uitgangspunten zijn dat 'de klant', ofwel de inwoner, ondernemer of maatschappelijke organisaties, meer centraal komt te staan, dat de overheid meer gaat sturen op doelen en minder op regels en dat er meer ruimte komt voor maatwerk. Daarmee speelt de wet in op de veranderingen in de samenleving. De samenleving verandert steeds sneller en de huidige vorm van planologie dient op die veranderingen in te spelen met nieuwe beleidsinstrumenten, die deze ruimte voor maatwerk kunnen bieden.

De implementatie van de omgevingswet is dus een omvangrijke klus voor gemeenten, die invloed kan hebben op allerlei onderdelen van de gemeentelijke organisatie. Grofweg zijn de onderdelen van de implementatie in te delen in drie categorieën. Dit zijn:

- De producten van de omgevingswet. De nieuwe producten, die op basis van de omgevingswet op gemeentelijk niveau worden ingevoerd zijn:
 - o **De omgevingsvisie.** De omgevingsvisie bevat al het strategische beleid van de gemeente in de fysieke leefomgeving. Het vervangt daarmee in elk geval de structuurvisie, het verkeer en vervoersplan, maar ook strategische doelen uit andere sectorale visies.
 - o **Het omgevingsplan.** Het omgevingsplan komt in de plaats van alle bestemmingsplannen van de gemeente, maar bevat daarnaast ook alle regels voor de fysieke leefomgeving, die nu nog verspreid voorkomen in verordeningen en beleidsregels.
 - o **Het omgevingsprogramma.** Dit zijn uitvoeringsprogramma's, waarin de gemeente aangeeft, hoe het de doelen ten aanzien van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving gaat uitvoeren. Omgevingsprogramma's zijn in enkele gevallen verplicht. Dit is het geval voor onderdelen waarbij de gemeente strengere milieueisen wil stellen dan wettelijk verplicht is en voor onderdelen waarbij de wettelijke milieunormen binnen de gemeente worden overschreden. In beide gevallen dient de gemeente in een programma aan te tonen hoe het het gewenste niveau gaat halen.
- **De processen.** De omgevingswet stelt een aantal eisen over hoe we in de toekomst de samenleving moeten betrekken en dat stelt eisen aan de manier waarop we binnen en buiten het gemeentehuis samenwerken en processen hebben ingericht. Het gaat daarbij om de interne werkprocessen, het vergunningverleningsproces, en de samenwerking met inwoners, ondernemers, organisaties en ketenpartners¹.
- **De informatiestromen en ICT.** Digitalisering is belangrijk voor het bereiken van een aantal doelstellingen van de Omgevingswet en voor de gewenste dienstverlening aan de samenleving: meer ruimte voor initiatieven, snelheid, gemak, transparantie en kwaliteit. Daarom wordt landelijk en digitaal stelsel ingevoerd, waarop de gemeente haar plannen, vergunningen en algemene informatie dient te publiceren. Inwoners, bedrijven en overheden wisselen straks informatie uit in een nieuw digitaal omgevingsloket.

2.3. Waar staan we nu in het proces van de implementatie in Buren



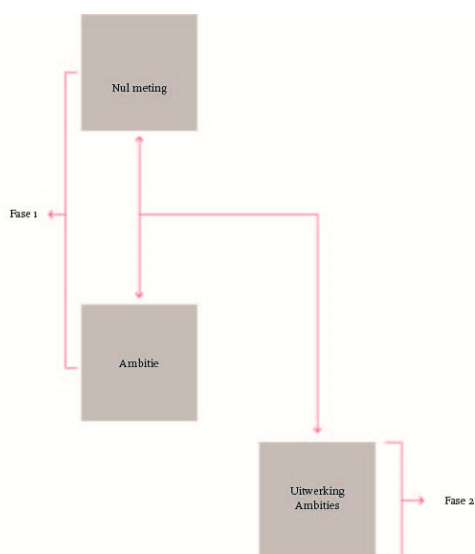
Het proces van de implementatie is in Buren opgebouwd in vier fasen. Elke fase heeft een eigen tussenresultaat, zodat stapsgewijs wordt toegewerkt naar de implementatie van de omgevingswet. De vier fasen zijn:

1. Verkenning (bewustwording en ambitiebepaling)
2. Uitwerken van de ambities
3. Implementatie
4. Uitvoering en verankering (+ monitoring)

De ambitiesnota markeert het slot van de eerste fase in de implementatie in Buren; de verkenning.

Figuur 2; de vier fasen van de implementatie.

¹ Voorbeelden van ketenpartners zijn de provincie, waterschap, GGD en Veiligheidsregio.



Doel van de eerste fase was om een beeld te krijgen van de huidige situatie van het beleid en het werken binnen de gemeente om op basis daarvan een ambitie voor het vervolg te formuleren.

Deze ambitie is verwoord in dit ambitiedocument. Het overbruggen van het gat tussen de nulsituatie en de ambitie is de inhoud van fase 2. Fase 2 wordt in 2019 voor een groot deel opgepakt en zal deels nog doorlopen in 2020. In fase 3 gaan we over tot de implementatie van de omgevingswet binnen de gemeente. Fase 2 en 3 zullen elkaar deels overlappen. In fase 4 werken we met de omgevingswet en passen we werkenderwijs zaken aan.

Figuur 3; symbolische weergave van de inhoud van fase 1 en 2 van de implementatie.

2.4. Planning van de Omgevingswet

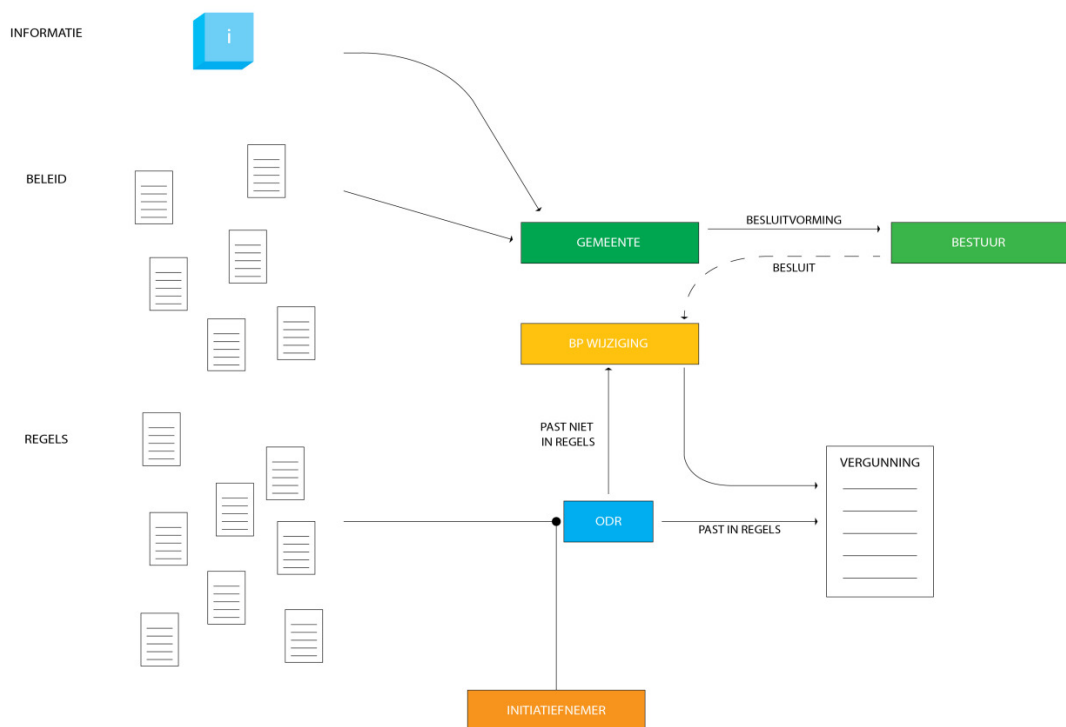
De omgevingswet wordt per 1 januari 2021 ingevoerd, maar voor meerdere onderdelen van de invoering geldt een overgangstermijn. In onderstaande tabel staan de deadlines, die als gevolg van de Omgevingswet voor de gemeente gelden. Een aantal te ontwikkelen onderdelen van de invoering van de omgevingswet kunnen dus doorlopen na 2021. Een compleet herzien omgevingsplan, waarin alle wet- en regelgeving vanuit het Rijk is opgenomen is bijvoorbeeld verplicht vanaf 2028. Dit is gedaan om gemeenten met recente bestemmingsplannen tegemoet te komen. Deze bestemmingsplannen vallen vanaf 2021 in het overgangsrecht. Het ligt gezien de omvang van de aanpassing van de regelgeving voor de hand om de huidige regels stapsgewijs aan te passen. Bij verouderde bestemmingsplannen is het in elk geval verstandig om eerder dan 2028 tot een herziening te komen, aangezien het digitaliseringsproces en de (klantgerichte) manier van werken met de vernieuwde (en vereenvoudigde) regelgeving samenhangt. De gemeente bepaalt ten aanzien van de regelgeving tot 2028 dus zelf de snelheid van de invoering.

Onderdeel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nieuwe vergunningprocedure											
Alle regels worden van rechtswege omgevingsplannen											
Toepasbare regels en voorbereiding digitalisering regelgeving											
Aansluiting op digitaal stelsel Omgevingswet (DSO)											
Vastgestelde omgevingsvisie											
Verplichte omgevingsprogramma's											
Omgevingsplan (waarin alle regels van de gemeente zijn verwerkt)											

3. Wat zijn de verbeterdoelen uit de omgevingswet?

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we in beeld wat de verbeterdoelen zijn vanuit de omgevingswet. Om dit inzichtelijk te maken geven we eerst een korte beschrijving van de huidige werkwijze ten aanzien van vergunningaanvragen binnen de gemeente (paragraaf 3.2.). Vervolgens projecteren we daar de verbeterdoelen op (paragraaf 3.3.). Per verbeterdoel uit de Omgevingswet geven we aan hoe er op dat punt op dit moment wordt gewerkt binnen de gemeente. De verbeterdoelen zijn in principe zaken waar alle gemeenten aan zullen moeten gaan voldoen. Gemeenten kunnen echter wel eigen accenten leggen. De keuzes die gemeenten kunnen maken ten aanzien van de verbeterdoelen staan in paragraaf 3.4.



Figuur 4; Verbeelding van de wijze waarop de behandeling van vergunningaanvragen binnen de gemeente Buren verloopt.

3.2. Beschrijving van de huidige werkwijze bij vergunningaanvragen

Als een initiatiefnemer (inwoner, ondernemer of organisatie) een initiatief heeft wordt dit ingediend bij het omgevingsloket van de gemeente Buren. De aanvraag voor een vergunning wordt in eerste instantie afgehandeld door de ODR (omgevingsdienst Rivierenland). Daarbij maakt de ODR gebruik van alle relevante en door de gemeente vastgestelde regels, zoals vergunningsvoorschriften of regels uit bestemmingsplannen, verordeningen of beleidsregels. De gemeentelijke regels zitten dus verspreid over al deze documenten. Als een vergunningsaanvraag past in de regels van de gemeente, wordt de vergunningaanvraag ook door de ODR afgehandeld (zie figuur 4).

Een deel van de vergunningaanvragen past echter niet binnen de regels. Deze komen via het bouwberaad terecht bij de gemeente. Het bouwberaad bestaat uit een aantal ambtenaren van de gemeente en de ODR die samen deze binnengekomen casussen behandelen. Zij beoordelen of er

3.3. Verbeterdoelen uit de omgevingswet

The diagram illustrates the 'Open data' process flow, showing the interaction between various entities and the principles guiding the process.

Entities and Flow:

- INFORMATIE** (Information) leads to **BELEID** (Policy) and **REGELS** (Rules).
- BELEID** and **REGELS** lead to **GEMEENTE** (Municipality).
- GEMEENTE** leads to **BESLUITVORMING** (Decision Making) and **BESLUIT** (Decision).
- BESLUITVORMING** and **BESLUIT** lead to **BESTUUR** (Administration).
- BESTUUR** leads to **BP WIJZIGING** (Policy Change).
- BP WIJZIGING** leads to **ODR** (Open Data Request).
- ODR** leads to **VERGUNNING** (License).
- VERGUNNING** leads to **SNELERE PROCEDURES** (Faster Procedures).
- ODR** also leads to **MAATWERK** (Customization).

Principles (Red Circles):

- Strategisch** (Strategic)
- Samenhang/Integraliteit** (Coherence/Integrity)
- Participatie** (Participation)
- Minder regels** (Fewer rules)
- Maatwerk** (Customization)
- Open data goede informatievoorzieningen** (Open data good information provision)
- Transparant** (Transparent)
- Snelere procedures** (Faster procedures)
- Sturing aan de voorkant** (Steering at the front)

Maatwerk. De omgevingswet stelt dat de wereld steeds sneller verandert en dat het steeds moeilijker wordt om ontwikkelingen tevoren te voorspellen. Daarmee voldoet de oude vorm van planologie, toelatingsplanologie, die uitging van deze voorspelbaarheid, niet meer. Intussen wordt veel gewerkt met een nieuwe vorm van planologie, uitnodigingsplanologie. Met uitnodigingsplanologie doet de gemeente een algemene uitnodiging aan de samenleving om met initiatieven te komen en zaken op te pakken. De gemeente stelt daar flexibel beleid tegenover. Op die manier kan worden ingespeeld op de toename aan bijzondere en creatieve ideeën.

- 

regelmatig voert de gemeente procedures uit om het bestemmingsplan te wijzigen om tot maatwerkoplossingen te komen.

- **Hoe kan dit verbeterd worden?** Verbetering is mogelijk door het beleid en de regels aan te passen aan de wens om maatwerk te kunnen leveren en daartoe de bestuurlijke afwegingsruimte die gemeenten krijgen ten aanzien van regels aan te grijpen. Dit kan b.v. door duidelijke doelen te formuleren (omgevingsvisie) en te gaan werken aan maatwerkvoorschriften in het bestemmingsplan (en vanaf 2021 het omgevingsplan).

Transparant. De omgevingswet stelt dat gemeenten meer inzicht moeten bieden in het verloop van een procedure en de besluitvorming.

- **Hoe werkt de gemeente nu?** Om inzicht te krijgen in (de voortgang van) dit proces is de initiatiefnemer afhankelijk van de informatie die een casushouder verstrekt. Na de bestuurlijke besluitvorming over een wijziging van het bestemmingsplan wordt een casus overgedragen aan de ODR die de formele afhandeling op zich neemt. In de praktijk lopen de wijzigingen van het bestemmingsplan en de vergunningverlening samen op en is nauwgezet afstemming tussen gemeente en ODR nodig. In zo'n situatie kan een initiatiefnemer meerdere aanspreekpunten hebben. ODR en gemeente kunnen niet in elkaars digitale systemen, waardoor stukken over een aanvraag ook verspreid zijn. De transparantie in een proces is afhankelijk van het contact tussen de casushouder (van de gemeente en de ODR), hun onderlinge communicatie en de communicatie met de aanvrager.
- **Hoe kan dit worden verbeterd?** Verbetering is mogelijk door voorafgaand aan de invoering van de omgevingswet de route van de procedure in beeld te brengen en hieraan een communicatietraject te koppelen. Onderdeel van deze zoektocht is om na te gaan via welke kanalen dit inzicht aan aanvragers kan worden versterkt. Dit kan zowel fysieke communicatie als digitale communicatie zijn.

Snellere procedures. De omgevingswet stelt dat de besluitvorming en beoordeling van initiatieven sneller moet verlopen. Hiertoe worden vanuit de omgevingswet de wettelijke procedures verkort. De vergunningsverlening gaat onder de omgevingswet van een looptijd van 26 weken naar 8 weken.

- **Hoe werkt de gemeente nu?** De gemeente Buren werkt volgens de huidige wettelijke procedures.
- **Hoe kan dit verbeterd worden?** Om te gaan voldoen aan de eisen van de wet dient de gemeente het besluitvormingsproces te vereenvoudigen.

Digitalisering, open data, goede informatievoorziening. De omgevingswet schrijft voor dat gemeenten meer informatie en hun plannen en regels eenvoudig digitaal beschikbaar moet stellen. Het Rijk bouwt momenteel aan een Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Hierin wil het Rijk dat allerlei gegevens van overheden gezamenlijk wordt gepubliceerd. Doel is dat inwoners na de invoering van het DSO op een kaart kunnen klikken, en van die locatie alle relevante beleidsinformatie, regels, vergunningen en basisinformatie (zoals kadastrale gegevens, luchtfoto's en adresgegevens), te zien krijgen.

- **Hoe werkt de gemeente nu?** Op dit moment worden ruimtelijke plannen door de gemeente gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Als men in dat landelijke systeem op een kaartvlak

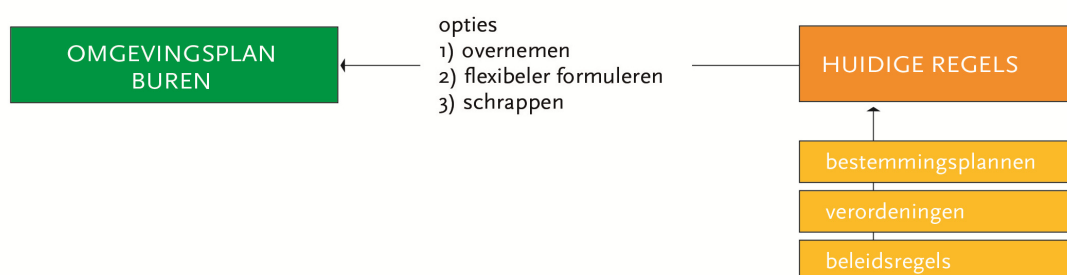


klikt krijgt men alle geldende plannen te zien. Dat zijn er vaak meerdere en als wil weten wat dit aan regels inhoudt, dient men de beleidsstukken in te zien. Daarnaast komt er steeds meer andere achtergrondinformatie digitaal beschikbaar, zoals beleidskaarten, waterschapskaarten, cultuurhistorische waarden, historische kaarten, luchtfoto's etc. De beschikbaarheid is echter versnipperd over allerlei instanties en organisaties die het op een eigen website publiceren. De informatie is in verschillende soorten applicaties opgenomen, waardoor gegevens vaak niet eenvoudig te combineren zijn. De meeste informatie die algemeen beschikbaar komt betreft informatie die kennis of beleid bevat, het zijn geen ruwe gegevens. Data wordt vaak pas gepubliceerd als er een betekenis aan is toegekend. Bijvoorbeeld, er zijn veel kaarten beschikbaar ten aanzien beschermde natuurgebieden. Op kaarten staat dat welke gebieden beschermd zijn, maar de data die daar achter zit is vaak niet beschikbaar (b.v. de hoeveelheid van bepaalde diersoorten).

- **Hoe kan dit verbeterd worden?** Er is verbetering mogelijk door per locatie inzicht te geven in geldende regels (dit is een doelstelling van het DSO). Daarnaast kan de gemeente meer inzicht bieden in gegevens die hebben geleid tot bepaalde kennis of beleid binnen de gemeente. Meer kennis bij inwoners kan leiden tot meer mogelijkheden om maatwerk te leveren.

Minder regels. De omgevingswet vraagt van gemeenten om alle regels die nu verankerd zijn in bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels bijeen te brengen in 1 document: het omgevingsplan. Daarbij vraagt de rijksoverheid aan gemeenten om het aantal regels waar mogelijk te verminderen. De omgevingswet geeft bovendien de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te maken (voorschriften die niet precies aangeven hoe een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgevoerd, maar die ruimte laten voor een eigen invulling van de doelen).

- **Hoe werkt de gemeente nu?** De gemeente werkt nu met de regels die zijn vastgelegd in bestaande bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels. Daarbij maakt de gemeente regelmatig gebruik van de mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.
- **Hoe kan dit verbeterd worden?** Om in te spelen op de mogelijkheden van de omgevingswet, kan de gemeente aan de slag met het beoordelen van de huidige regels om te beoordelen of ze geschrapt kunnen worden, flexibeler geformuleerd kunnen worden of overgenomen dienen te worden in het nieuwe omgevingsplan.



Figuur 5; Werkzaamheden om de huidige regels op te nemen in het omgevingsplan.

Samenhangend / integraal. De omgevingswet vraagt om een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe dienen alle strategische keuzes voor de fysieke leefomgeving in een document bijeen gebracht te worden, de omgevingsvisie.

Hoe werkt de gemeente nu? Integrale afwegingen vinden nu plaats bij het opstellen van sectoraal beleid en het maken van integrale afwegingen bij de beoordeling van aanvragen. Hiertoe wordt de kennis gebruikt die in huis is of is vastgelegd in sectorale visies en beleidsdocumenten.

Hoe kan dat worden verbeterd? Dit kan worden verbeterd door een integraal visiedocument op te stellen; de omgevingsvisie.

Participatie. De omgevingswet stelt vertrouwen in de ‘burger’ meer centraal en stelt ook voor meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en ondernemers te leggen. De omgevingswet biedt via regelgeving meer ruimte aan gemeenten om ruimte te maken voor burgerinitiatieven. Belangrijkste wettelijke maatregel is echter het instellen van een verplichte ‘omgevingsdialoog’. Dat houdt in dat aanvragers die een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen (vanaf 2021 een wijziging van het omgevingsplan) hun omgeving moeten betrekken bij de plannen.

- **Hoe werkt de gemeente nu?** Inwoners worden regelmatig betrokken bij het maken van nieuw beleid of bij projecten. De wijze waarop dit gebeurt is verschillend. De gemeente Buren beschikt niet over participatiebeleid, maar in het strategisch communicatiebeleidsplan 2018-2022 staat wel een aantal uitgangspunten voor de betrokkenheid van inwoners. Ook is er rond bestuurlijke besluitvorming een kader (op basis van het initiatiefvoorstel Burgerparticipatie uit 2009) over hoe inwoners betrokken moeten worden bij beleidsvorming en hoe dit gecommuniceerd wordt naar de gemeenteraad. Participatie vindt plaats op meerdere niveaus (adviseren, cocreëren, initiëren) en daardoor zijn verwachtingen over en weer niet altijd duidelijk. Er zijn wel meerdere positieve ervaringen waarbij de verwachtingen over en weer goed waren. De gemeente heeft vorig jaar het programma voor de leefomgeving opgestart om de leefbaarheid van kernen integraal op te pakken.
- **Hoe kan dit worden verbeterd?** Een verbetering is mogelijk door de verwachtingen over het niveau van inwonersparticipatie en overheidsparticipatie te verhelderen (zie onderstaand blok over inwoners- en overheidsparticipatie). Veel gemeenten in Nederland experimenteren met allerlei vormen van inwonersparticipatie en zelfsturing². Ook de gemeente Buren kan oefenen met het vergroten van de betrokkenheid van inwoners bij het maken van beleid of het geven van ruimte voor burgerinitiatieven. Via kerngericht werken is de gemeente daar al mee gestart.

Sturing aan de voorkant. De omgevingswet gaat ervan uit dat de bestuurlijke verantwoordelijkheid meer naar de voorkant (van het besluitvormingsproces) verschuift, zodat maatwerkprocessen tussen initiatiefnemers, hun omgeving en de gemeente kunnen plaatsvinden. De wetgever hoopt hiermee dat er meer ruimte komt voor de creativiteit van bewoners, ondernemers en organisaties om samen tot goede en gedragen oplossingen te komen.

- **Hoe werkt de gemeente nu?** De gemeente is gewend om maatwerk te leveren bij concrete aanvragen. Omdat er geen integraal strategisch beleid is wordt er bij de beoordeling en

² De gemeente Zuid-West Fryslân vraagt bewoners om met initiatieven te komen en deze worden dan los van het beleid getoetst op waarden. Als een expertteam het een waardevol initiatief vindt, wordt nagegaan hoe het beleid dient te worden aangepast. De gemeente Peel en Maas geeft bewoners de mogelijkheid om binnen een aantal kaders op hoofdlijnen, eigen dorpsvisies te maken.

motivering van aanvragen gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen en beleidsstukken. Het gemeentebestuur is over het algemeen nauw betrokken gedurende het hele besluitvormingstraject.

- **Hoe kan dit worden verbeterd?** De gemeente kan via een integrale strategische visie voor de langere termijn ontdekken op welke onderdelen men de mogelijkheid ziet om op hoofdlijnen te sturen en waar men dus ruimte ziet voor concrete invulling van het beleid in maatwerkprocessen.

3.4. Welke keuzes kan de gemeente hierin maken?

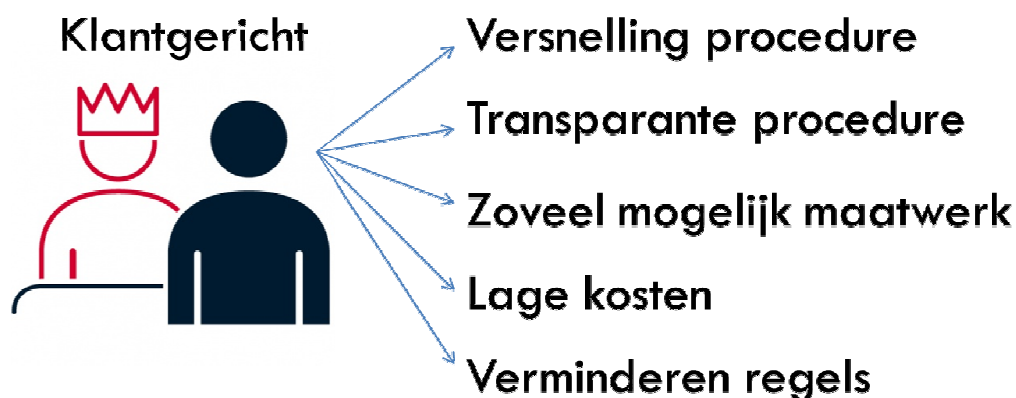
De gemeente zal voor de implementatie van de omgevingswet alle bovenstaande verbeterdoelen moeten implementeren. De gemeente kan bij het realiseren van de verbeterdoelen wel enkele accenten leggen. In deze paragraaf lichten we toe welke accenten dat zijn. Ze liggen op het vlak van:

- Klantgerichtheid
- Niveau van inwonersparticipatie en overheidsparticipatie
- Vernieuwing of consolidatie van beleid
- Omgaan met data en digitalisering

Klantgerichtheid

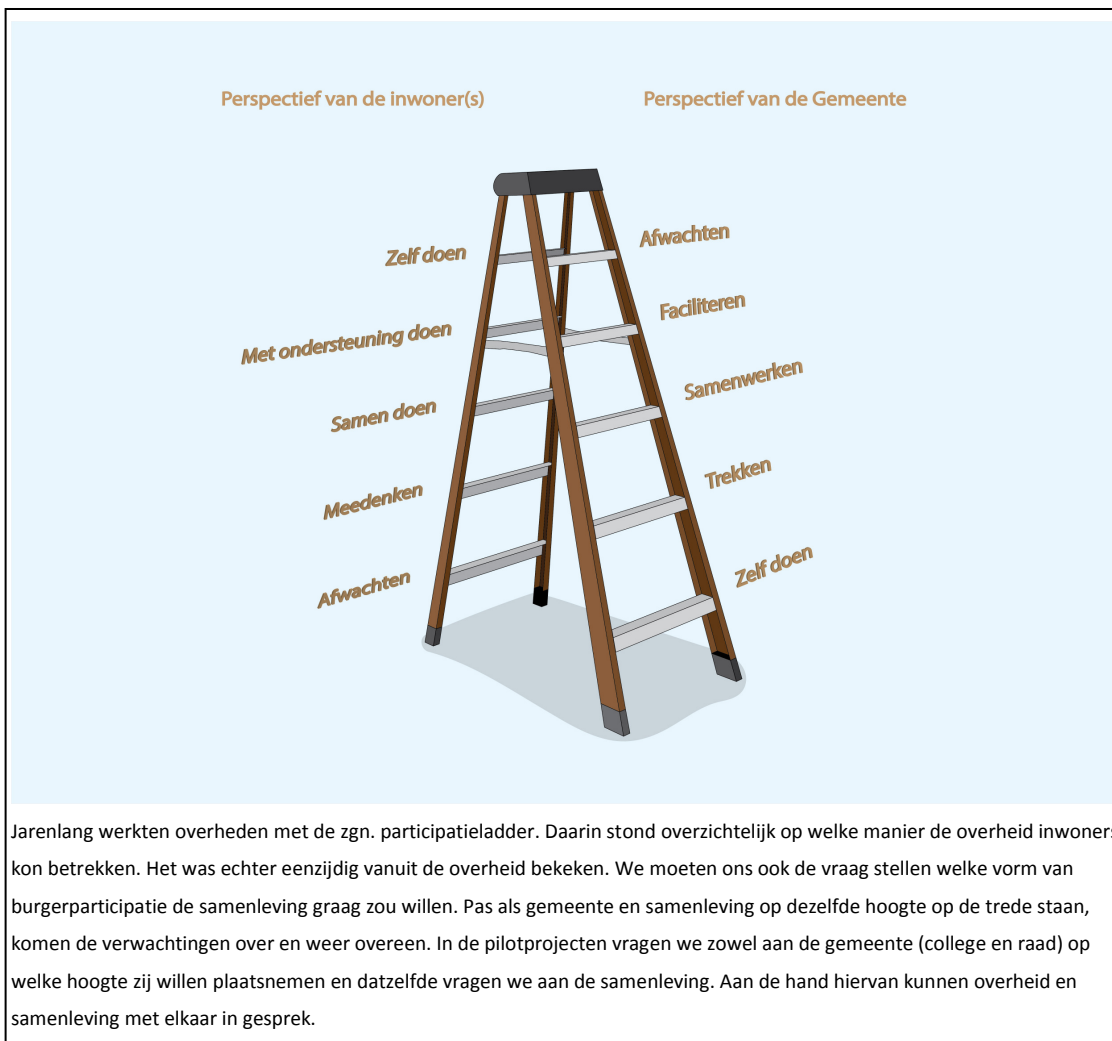
Als het gaat om klantgerichtheid kan de gemeente verschillende keuzes maken, bovenop de eisen die de wet stelt:

- Een verdere versnelling van de procedures. Deze doelstelling is gebaat bij het verminderen van regels en het zo concreet mogelijk formuleren van regels. Dat betekent dat je snel ja of nee kunt zeggen bij een regel.
- Zo veel mogelijk transparantie over de procedures. In dat geval ligt er een prioriteit bij het inzichtelijk maken van interne werkprocessen en het begrijpelijk maken van keuzes.
- Zo veel mogelijk maatwerkoplossingen bieden. Deze doelstelling is erbij gebaat om veel maatwerkregels te formuleren en ruimte te maken voor gesprek over de oplossingen.
- Het zo ver mogelijk verminderen van regels.
- Lage kosten van een procedure.



Niveau van inwonersparticipatie en overheidsparticipatie

Inwonersparticipatie en burgerparticipatie kan plaatsvinden bij het opstellen van beleid, bij burgerinitiatieven en bij projecten. Gemeenten kunnen daarbij op verschillende manieren samenwerken met inwoners, ondernemers en organisaties (zie blok 1). De wijze waarop is mede bepalend voor de ruimte die de gemeente in haar beleid- en regelgeving wil maken voor maatwerkoplossingen. Dat wil zeggen de mate waarin de gemeente het beleid bepaalt en de mate waarin er ruimte is voor inwoners om zelf beleid op te stellen of met concrete initiatieven in te vullen.



Blok 1; toelichting op de mogelijke vormen van samenwerking tussen gemeente enerzijds en inwoners, ondernemers en organisaties anderzijds (inwoners- en overheidsparticipatie)

De keuze die de gemeente hierin kan maken is om:

- Zelf tevoren het niveau te bepalen waarop bewoners betrokken zijn.
- Met de inwoners samen bedenken op welk niveau gemeente en inwoners willen samenwerken.

Vernieuwing of consolidatie van beleid

Gemeenten zijn verplicht om een omgevingsvisie op te stellen. In de omgevingsvisie dient integraal naar het gemeentelijk grondgebied gekeken te worden. Het beginpunt van de visie kan echter verschillen. De gemeente kan kiezen voor:



- Het huidige beleid als uitgangspunt te nemen en daar nieuwe opgaven in te passen.
- Vernieuwing van beleid.

Bij het opstellen van een omgevingsvisie kan de gemeente kiezen om het huidige beleid als uitgangspunt te nemen en op basis daarvan thema's of maatschappelijke opgaven toe te voegen. De gemeente kan ook kiezen om tot een vernieuwing van beleid te komen op basis van nieuwe maatschappelijke opgaven en de wensen en opgaven in de samenleving.

Omgaan met data en digitalisering

De minimale eis vanuit de omgevingswet is dat plannen en regels en basisinformatie digitaal beschikbaar wordt gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), dat landelijk wordt ingevoerd. De informatie die de gemeente beschikbaar dient te stellen zit vaak op een uitgewerkt niveau, bijvoorbeeld waar natuurgebieden met beschermde soorten voorkomen. De achterliggende informatie, bijvoorbeeld welke soorten in dat beschermde gebied voorkomen, is vaak niet openbaar beschikbaar of vindbaar. Ten aanzien van digitalisering kan de gemeente twee keuzes maken:

- Voorbereiden op en aansluiten bij het landelijke Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Voorafgaand aan de introductie van het DSO aan de slag met het optimaliseren van de databeschikbaarheid en onderzoeken hoe inwoners, ondernemers en organisaties data benutten. Bijvoorbeeld door alle beschikbare informatie digitaal beschikbaar en raadpleegbaar te maken en door niet alleen informatie als kennis te verspreiden, maar ook de achterliggende ruwe data.

4. Waar kiezen we voor?

4.1. Inleiding

Op basis van een aantal doelen uit het coalitieakkoord hebben we binnen de verbeterdoelen uit de omgevingswet enkele accenten gelegd voor de implementatie in 2019. Het zijn dus accenten, die de volgorde bepalen waarin we als gemeente met de omgevingswet aan de slag gaan. Met deze accenten kiezen we een bepaalde kleur die bij ons past. De keuzes in dit hoofdstuk komen voort uit de keuzemogelijkheden die zijn geschetst in paragraaf 3.4. We kiezen voor de volgende accenten voor 2019:

- Klantgericht werken door het vergroten van de transparantie
- Participatie starten vanuit de (maatschappelijke) behoefte
- Vernieuwing van beleid
- Starten met digitaliseren

4.2. Klantgericht door het vergroten van de transparantie

Binnen de mogelijkheden om meer klantgericht te worden, leggen we het accent op het vergroten van de transparantie. Niet zozeer de snelheid van procedures vinden we belangrijk, maar de transparantie en communicatie over deze procedures. Aanvullend hierop hebben we een hoge ambitie ten aanzien van de informatievoorziening aan inwoners en de beschikbaarheid van informatie.

Uiteraard gaan we binnen de mogelijkheden van de wet op zoek naar het verminderen van regels en het versnellen van procedures. We geven echter prioriteit aan een zorgvuldig proces met de samenleving. Waar behoefte bestaat aan maatwerkoplossingen hoeft dit niet altijd snellere procedures op te leveren, maar wel betere plannen. Mocht uit het proces met de samenleving blijken, dat op bepaalde punten regels als knellend worden ervaren, dan zoeken we naar oplossingen daarvoor.

Transparantie in procedures en werkprocessen. Wat betekent dat voor de implementatie?

- Aandacht voor de inzichtelijkheid van procedures en interne werkprocessen
- Aandacht voor de digitale mogelijkheden om procedures inzichtelijk te maken

4.3. Participatie starten vanuit de (maatschappelijke) behoefte

Een tweede ambitie is dat we de mate van participatie gaan afstemmen op de behoeftes in de samenleving. We hechten veel belang aan de betrokkenheid van inwoners, ondernemers en organisaties, maar het niveau van participatie moet ook bij hen passen. Wij willen inspelen op de verschillende behoeften die er kunnen zijn aan meedoen. Daarom gaan we op het vlak van inwonersparticipatie voor maatwerk. Bovendien zullen bewoners en gebieden een verschillende behoefte kennen in de mate waarin participatie gewenst is. Ook zal de behoefte per onderwerp verschillen. Zowel gemeente als samenleving moeten hun onderwerpen kiezen. Om hier invulling aan te geven zullen we een open proces ingaan bij het opstellen van de omgevingsvisie. We willen de samenleving zoveel mogelijk in de gelegenheid stellen vraagstukken in te dienen en aan te geven op welk (participatie) niveau inwoners, ondernemers en organisaties betrokken willen zijn. Daarop zullen we ons participatiebeleid vaststellen.



Vergroten inwonersparticipatie. Wat betekent dat voor de implementatie?

- Zoveel mogelijk de inwoners, ondernemers en organisaties betrekken in beleidsprocessen en projecten.

Het effect hiervan is dat we inzicht verwerven in de behoefte aan participatie in de samenleving en de rol die van de gemeente wordt verwacht. Hiertoe sluiten we aan op het participatiebeleid dat de gemeente gaat opstellen en de pilot kerngericht werken, die momenteel wordt opgestart.

4.4. Vernieuwing van beleid

We kiezen voor vernieuwing van beleid. We beschikken nu niet over een integrale gemeentelijke visie, maar vinden een duidelijke koers voor de gemeente van belang om in de toekomst aanvragen meer aan de voorkant te kunnen toetsen. Bovendien willen we met die koers van buiten naar binnen werken (coalitieakkoord 2018-2022). Maatschappelijke vraagstukken stellen we centraal stellen bij de nog op te stellen omgevingsvisie. En de visie vullen we zoveel mogelijk in samenwerking met de samenleving in. We zien ook grote opgaven op ons afkomen, zoals de klimaatverandering, de energietransitie, de veranderingen in de voedselproductie, gezondheid en de veranderende bevolkingssamenstelling. Daar voelen we ons als gemeente verantwoordelijk voor en pakken ze op. Maar over de wijze waarop we de grote opgaven invullen willen we ook samen met inwoners, ondernemers en organisaties nadenken.

Vernieuwing van beleid. Wat betekent dat?

- Benoemen van hetgeen de grote opgaven die op de gemeente afkomen betekenen voor de samenleving.
- Een integrale aanpak bij het opstellen van de omgevingsvisie.

Op basis van een integrale strategische visie beoordelen op welke vlakken we regelgeving willen behouden, verwijderen of eenvoudig willen formuleren.

4.5. Starten met digitaliseren

We kiezen ervoor om voorafgaand aan de invoering van de DSO te starten met het digitaal beschikbaar maken van informatie die we gebruiken bij het nemen van besluiten of het maken van beleid.

Starten met digitaliseren. Wat betekent dat?

- Inventariseren van data die we gebruiken bij procedures
- Onderzoeken hoe we data digitaal beschikbaar kunnen maken.

Hiertoe wordt een pilot opgestart om informatie digitaal beschikbaar te maken.

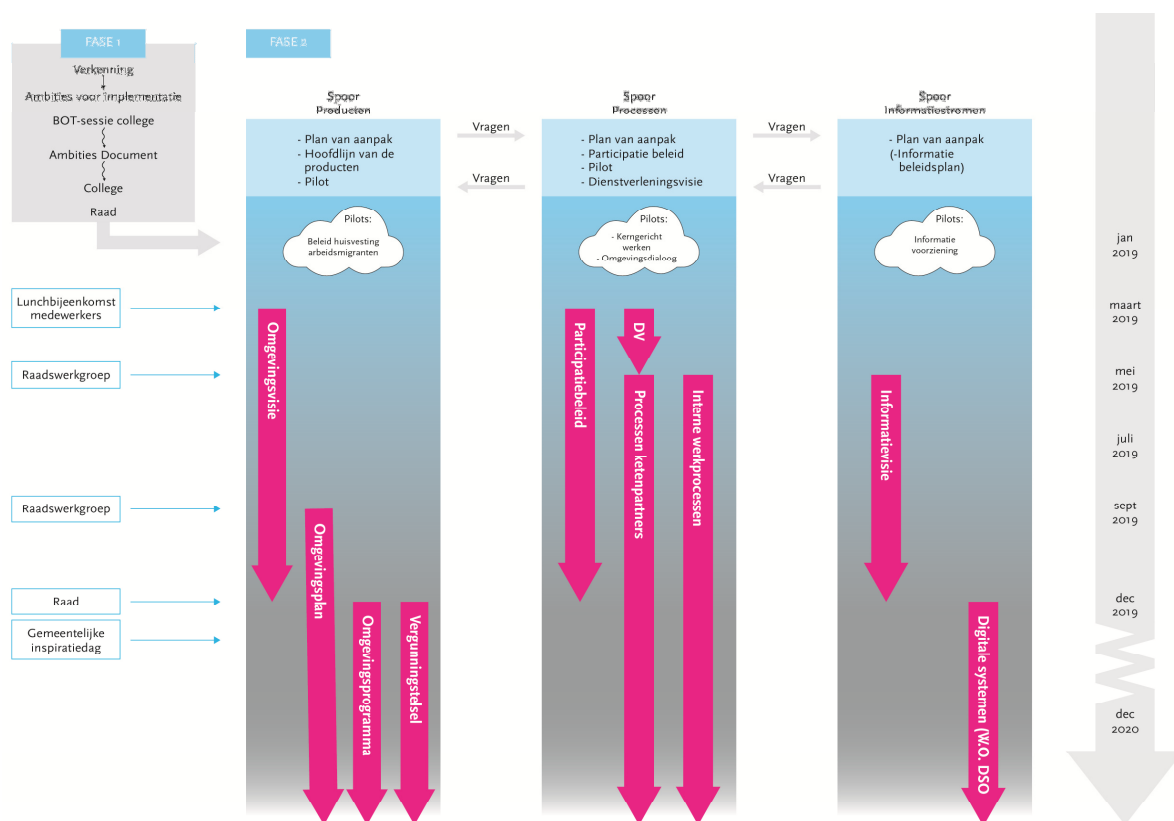
5. De routekaart voor 2019

5.1. Inleiding

In het projectplan voor de implementatie van de omgevingswet (mei 2018) hebben we de aanpak opgedeeld in drie sporen:

- Producten
- Processen
- Informatiestromen / ICT

In elk van deze sporen zit een aantal opgaven. Op basis van de ambities uit hoofdstuk 4 voor de implementatie hebben we daar een prioritering in aangebracht. Deze lopen we hieronder per spoor door.



Figuur 6; Schematische weergave van de routekaart voor 2019

5.2. Spoor 1 producten

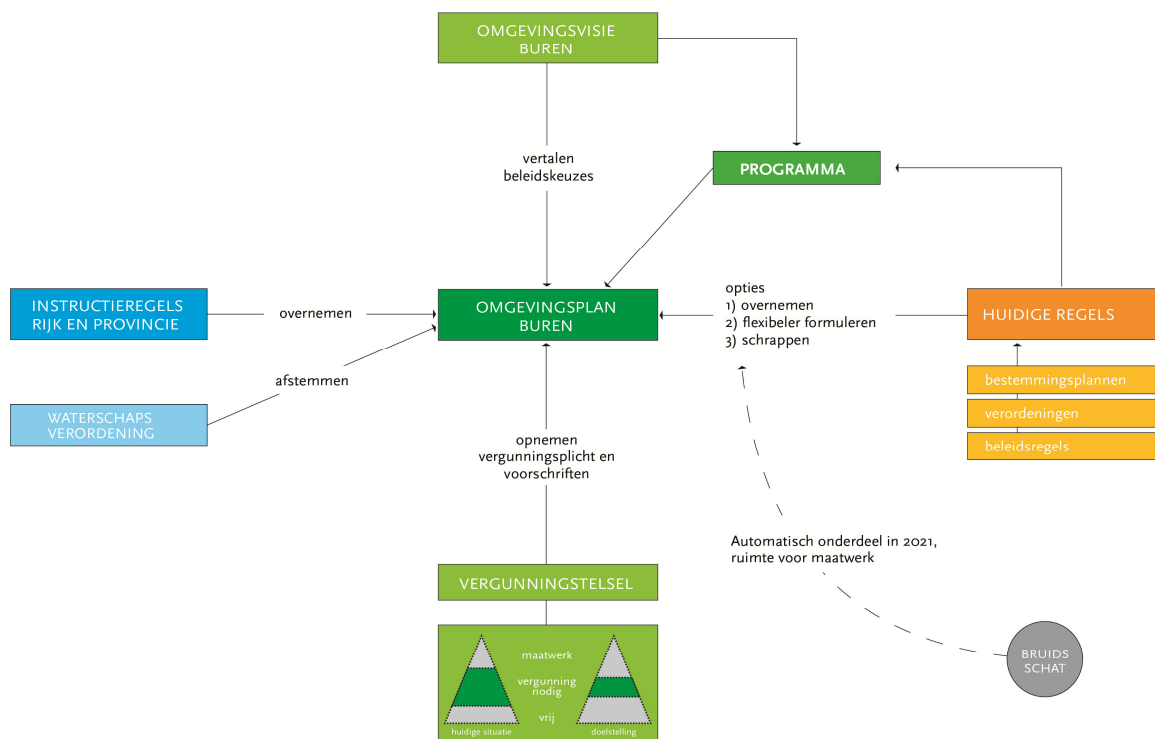
In dit spoor zitten de kerninstrumenten uit de omgevingswet: de omgevingsvisie, het omgevingsplan, het omgevingsprogramma en de vergunningen.

Omgevingsvisie

Het opstellen van de omgevingsvisie heeft een hoge prioriteit. Het vormt de basis voor meer transparantie in de besluitvorming. Het geeft de mogelijkheid aan de gemeenteraad om meer aan de voorkant te sturen bij ruimtelijke keuzes. Bovendien is de omgevingsvisie bij uitstek het document waarin de basis wordt gelegd voor mogelijke maatwerkoplossingen. Binnen de beoogde maatwerkoplossingen wordt dan helder binnen welke kaders ambtenaren, inwoners, ondernemers en organisaties samen naar creatieve en innovatieve oplossingen kunnen zoeken voor ruimtelijke opgaven.

Omgevingsplan

Binnen het onderdeel 'omgevingsplan' vallen alle acties die nodig zijn om alle regelgeving binnen de gemeente te bundelen in het omgevingsplan. Uit onze ambities volgt dat we prioriteit geven aan het proces met de samenleving en vanuit de maatschappelijke opgaven willen zoeken naar de behoefte om regelgeving aan te passen. Dat betekent dat we de werkzaamheden ten aanzien van het omgevingsplan laten volgen op het opstellen van de omgevingsvisie en projecten in het kader van burgerparticipatie. Wel willen we via gerichte pilots onderzoeken waar regelgeving kan worden verminderd of flexibeler kan worden geformuleerd.



Figuur 7; onderdelen van het omgevingsplan

5.3. Spoor 2 processen

Binnen dit spoor vallen alle vormen van samenwerkingsprocessen waar de gemeente mee te maken heeft in de fysieke leefomgeving:

- De bestuurlijke samenwerking
- Burgerparticipatie
- Samenwerking met ketenpartners en uitvoeringsorganisaties
- De interne werkprocessen

Gezien onze ambities krijgt het werken aan burgerparticipatie een grote prioriteit. We willen in 2019 een goed beeld krijgen van de mate waarin de samenleving betrokken wil zijn bij beleid en ruimte wil hebben voor projecten en eigen initiatieven. We gaan dit pad op verschillende manieren verkennen, waarin we op verschillende manieren de verhouding tussen overheid en samenleving onderzoeken:

- Bij het opstellen van beleid
- Bij burgerinitiatieven om eigen visies op te stellen of projecten op te zetten
- Bij het voeren van een omgevingsdialoog (omgeving betrekken bij initiatieven)

Een deel van de leerervaringen zullen we opdoen door een koppeling te leggen met het kerngericht werken.

Bij het verkennen van dit pad moet ook goed gekeken worden wat we al doen en welke ervaringen we al hebben. Daarnaast willen we de omgevingsvisie opstellen vanuit de vraagstukken in de samenleving.

De interne werkprocessen willen we gericht verbeteren gelet op onze ambitie om transparanter te werken, maar ook vanuit de opgave om procedures te versnellen. We gaan dan ook gericht aan de slag met het in beeld brengen van:

- De interne samenwerking
- De beleving van de 'klant' bij een vergunningaanvraag
- De weg die een vergunning aflegt en hoe we dat transparanter kunnen maken.

De samenwerking met ketenpartners (waterschap, GGD, Veiligheidsregio) en ODR verdient permanente aandacht vanuit gedeelde belangen en vanuit efficiencyoverwegingen.

5.4. Spoor 3 informatiestromen / ICT

Binnen dit spoor vallen zowel de informatiestromen als de ICT en digitaliseringstrajecten binnen de omgevingswet.

Informatiestromen

Gezien de ambitie van transparantie en klantgerichtheid krijgt het verbeteren van informatiestromen een grote prioriteit. Er is veel informatie beschikbaar, maar veel informatie is versnipperd of in verschillende formaten beschikbaar. Op termijn willen we zoveel mogelijk informatie openbaar maken, omdat dit een optimale vorm van transparantie geeft. Op de korte termijn willen we grip krijgen op de behoefte aan informatie, de beschikbaarheid aan informatie en hiermee testen uitvoeren.

Digitaliseringstrajecten

De digitalisering van de instrumenten en processen onder de omgevingswet zal plaatsvinden via het digitaal stelsel omgevingswet (DSO). Op dit moment worden hiertoe op landelijk niveau de standaarden uitgewerkt. Vanaf 2019 zullen marktpartijen in de gelegenheid worden gesteld om



hiervoor applicaties te ontwikkelen. De regie vanuit gemeenten op dit proces ligt bij de VNG. Wij volgen als gemeente de ontwikkelingen, maar zullen pas aanhaken als er een werkbaar digitaal systeem ligt, dat ook betaalbaar is. We willen toe naar een situatie waarin we als gemeente niet afhankelijk worden van een leverancier, maar willen zelf kunnen bepalen welke informatie we willen delen. Daarom richten we ons komend jaar op de informatie kant van de digitalisering en op het verder uitwerken van onze digitale communicatie. We gaan er dan van uit dat we eind 2019 weten wat we willen en (technisch) kunnen, zodat we precies kunnen inschatten hoe we op het landelijke systeem gaan aansluiten.



Voorbespreking I

Dossiernummer	672
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 februari 2019
Agendapunt	1.4
Omschrijving	Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin: 21.00 – 21.30 uur
Organisatieonderdeel	Team Beleid
Eigenaar	Boon, S.
Portefeuillehouder	S.T. Klein– de Jong

Bijlagen
22602 Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Maurik, Kersentuin
22630 Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Maurik, Kersentuin
1 Bestemmingsplan Maurik Kersentuin - Toelichting
2 Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin - Regels
3 Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin - Verbeelding
4 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	15 januari 2019
Agendacommissie	7 februari 2019
Voorbespreking I	19 februari 2019
Raadsvergadering	5 maart 2019

Toelichting

bijlage 1 volgt

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' gewijzigd vast te stellen in digitale en analoge vorm.
2. De ambtelijke aanpassingen die zijn opgenomen in de 'procesnota' vast te stellen.

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.022602 Z.003030

Voorstel ingebracht door S. Boon
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 21. Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Maurik,
Kersentuin**

Voorgesteld besluit

- 1. Het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' gewijzigd vast te stellen in digitale en analoge vorm;**
- 2. De ambtelijke aanpassingen die zijn opgenomen in de 'procesnota' vast te stellen.**

Samenvatting van het voorstel

Op de locatie aan de Valentijnstraat in Maurik wil SWB met het woningbouwplan "Kersentuin" 25 huurwoningen ontwikkelen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' is de onderbouwing van het beoogde initiatief uitgewerkt. Na terinzagelegging zijn er drie ambtelijke aanpassingen verwerkt. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ligt aan u voor ter vaststelling.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Het voormalige zorgcomplex 'Kersentuin' aan de Valentijnstraat is al jaren niet meer als zodanig in gebruik en daarom wordt al enkele jaren gesproken over herontwikkelingsplannen op deze locatie. SWB (Stichting Woningbeheer Betuwe) kocht in 2017 het voormalige zorgcomplex en maakte afspraken met de gemeente over de sloop van het voormalige zorgcomplex en de realisering van 25 sociale huurwoningen. Hierbij heeft het College van Burgermeester en Wethouders ingestemd met de aanvraag van een subsidie in het kader van Steengoed Benutten bij de provincie Gelderland van een totaal van € 500.000,-. Daarnaast is besloten € 100.000,- beschikbaar te stellen voor cofinanciering van het project en dit budget te onttrekken aan de voorziening goedkope woningbouw (besluit B&W/17/02515).

Stichting Woningbeheer Betuwe heeft voor deze locatie een stedenbouwkundig plan op laten stellen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van 25 sociale huurwoningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het wettelijk kader is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 3.1 Wro staat dat de gemeente voor haar hele grondgebied een bestemmingsplan vaststelt voor een periode van 10 jaar.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het doel is door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' de woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie 'Kersentuin' juridisch-planologisch mogelijk maken.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de

beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat tevens een toelichting op de relevante juridische aspecten en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt kunnen er beroepschriften ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State. Deze kans is echter gering, aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Een beroepschrift is nu enkel ontvankelijk indien belanghebbende zich kan beroepen op een gegronde reden voor het niet indienen van een zienswijze.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren en heeft onnodig kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Het geldende gemeentelijk beleid ligt onder andere vast in het Waterplan Buren 2009 – 2017, de Structuurvisie Buren 2009-2019, de Dorpsvisie Maurik 2025 en de Woonvisie Buren 2014-2020. Op basis van deze beleidsstukken is er ruimte voor ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Voor een nadere toelichting kunt u de onderbouwing van het plan nalezen.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De voorgestelde planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Wat?	Wanneer?
Voorbespreking raad	19 februari 2019
Besluitvormende raad (vaststelling bestemmingsplan)	5 maart 2019
Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage voor beroep	Maart en april 2019

Na afloop van de termijn dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, informeren wij u via het raadsjournaal of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan.

De verdere planning voor het realiseren van de woningen door SWB ziet er als volgt uit.

Wat?	Wanneer?
Sloop bestaande bebouwing	Mei/juni 2019
Start bouwrijp maken	Juni/juli 2019
Start woningbouw	Augustus 2019

8. Financiën

Met de initiatiefnemer sloten we op 18 oktober 2018 een anterieure overeenkomst waarin we afspraken hebben gemaakt over de betaling van de kosten. We blijven binnen de hierin afgesproken financiële kaders, dit besluit heeft daarmee geen financiële gevolgen.

9. Communicatie

De initiatiefnemer heeft de plannen in meerdere informatieavonden aan omwonenden en overige belanghebbenden toegelicht.

Aan de gemeenteraad lichten we de plannen toe tijdens een informatieavond op 19 februari. Na de raadsvergadering brengen we de initiatiefnemers en belanghebbenden van de ambtshalve wijzigingen weer op de hoogte.

10. Burgerparticipatie

Initiatiefnemer SWB heeft op meerdere momenten omwonenden en geïnteresseerden actief betrokken in de planvorming. Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging,

is burgerparticipatie bij wet geregeld. De wet bepaalt dat iedereen een zienswijze kan indienen over het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakten we bekend in de Stad Buren, het Gemeentebled, de Staatscourant, onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft de SWB samen met de gemeente een informatieavond georganiseerd op 30 oktober 2018 om de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de verdere planning van het project aan geïnteresseerden toe te lichten.

11. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- of regelgeving.

12. Achtergrondinformatie

B&W besluit Uitgangspunten De Kersentuin B&W/17/02515, ter inzage bij de griffier

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin'
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (procesnota)
- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	S. Boon
Team	Beleid

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
5 maart 2019	D.022602	D.022630 Z.003030

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Maurik, Kersentuin**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019;

besluit:

- 1. Het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' gewijzigd vast te stellen in digitale en analoge vorm;**
- 2. De ambtelijke aanpassingen die zijn opgenomen in de 'procesnota' vast te stellen.**

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2019

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc

Bestemmingsplan | Toelichting

Maurik, Kersentuin

Gemeente Buren

Datum: 5 maart 2019

Projectnummer: 170367.01

ID: NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Afwijkingen van geldend bestemmingsplan	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Beleid waterschap	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2	Leidingen	21
4.3	Milieu	21
4.4	Sociale veiligheid	29
4.5	Waterhuishouding	29
4.6	Milieueffectrapportage	31
4.7	Duurzaamheid	35
5	Juridische aspecten	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Bestemmingen	36
5.3	Opbouw regels	36
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Memo stikstofberekeningen
- Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 8: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De 'Kersentuin' is een verouderd zorgcomplex voor beschermd wonen binnen de bebouwde kom van de kern Maurik. Deze locatie is al jaren niet meer als zodanig in gebruik en daarom wordt al enkele jaren gesproken over herontwikkelingsplannen op deze locatie. Stichting Woningbeheer Betuwe heeft nu voor deze locatie een stedenbouwkundig plan op laten stellen om deze gronden middels sloop-nieuwbouw te herontwikkelen ten behoeve van 25 huurwoningen. Het gaat om woningen die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Deze woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op grond van de huidige maatschappelijke bestemming die ter plaatse geldt. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Maurik behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het plangebied bevindt zich net ten zuiden van de hoofdstraat van de kern en heeft betrekking op de gronden van het voormalige zorgcomplex de 'Kersentuin' aan de Valentijnstraat. Deze gronden zijn circa 8.840 m² groot en staan kadastraal bekend als: gemeente Maurik, sectie L, perceelnummer 2219. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele punaise) in relatie tot de kern Lienden (Bron: Google Earth).



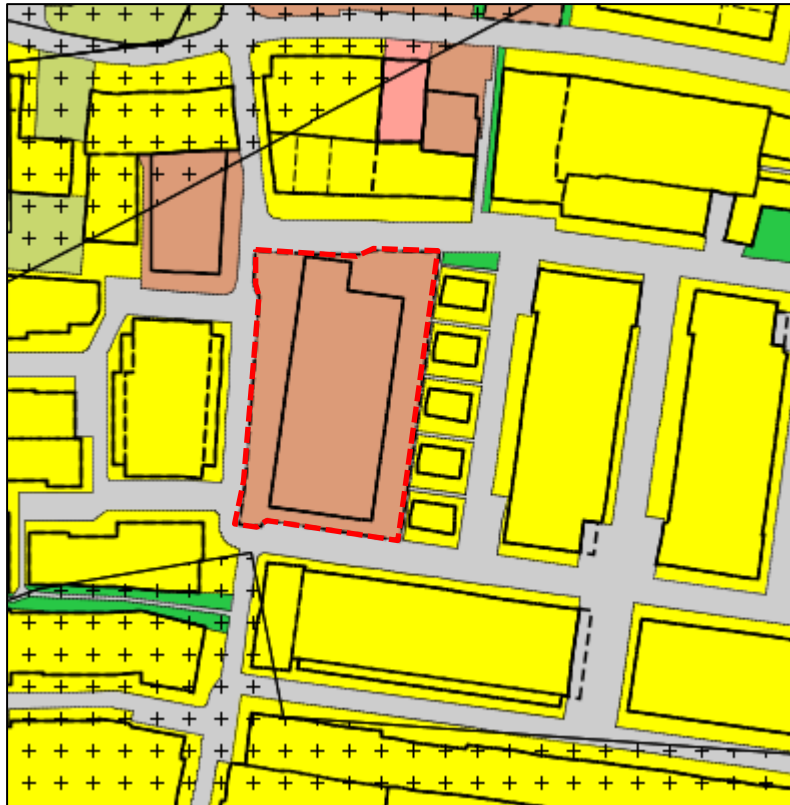
Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: Google Earth).

1.3 Aanpak

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Voorliggende toelichting vormt de onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen voor digitalisering en uitwisseling van bestanden. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding zijn de RO Standaarden 2012 als uitgangspunt genomen. Voor de toelichting is het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' uit 2013 van de gemeente Buren als leidraad gehanteerd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren', zoals vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - grootschalig beschermd wonen' toegekend. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, meer specifiek voor een woonzorgcomplex en/of verzorgingstehuis. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te voldoen aan een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Het bouwvlak mag overigens volledig bebouwd worden. De navolgende afbeelding geeft de huidige juridisch-planologische situatie ter plaatse weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.5 Leeswijzer

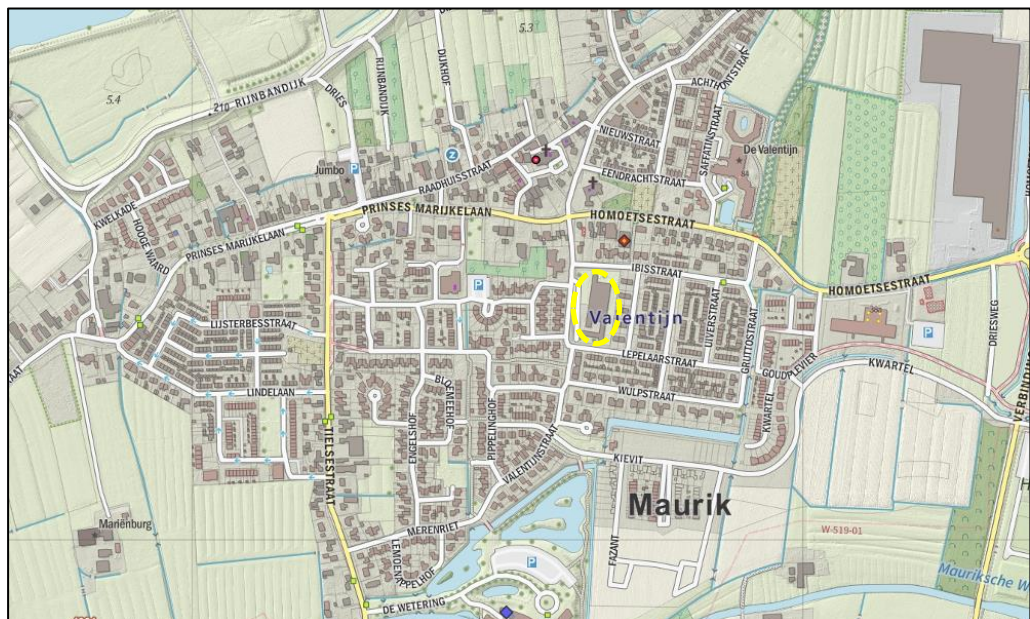
De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De kern Maurik is als langgerekt esdorp op de oost-westelijk gelegen oeverwal ontstaan. Deze oost-west verbinding is in de huidige opzet van het dorp terug te vinden, bijvoorbeeld in de ligging van de hoofdstraat. Aan de hoofdstraat, gevormd door onder andere de Pr. Marijkelaan, Buitenweg en Homoetsestraat, zijn ook de diverse voorzieningen van Maurik terug te vinden. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp verder gegroeid, voornamelijk in zuidelijke richting. Met de realisatie van de zuidelijke uitbreiding is Maurik steeds verder gegroeid en 'verdicht'. Op een aantal plekken in de kern zijn nog een aantal open gebieden te vinden waar het open en landelijke karakter is terug te vinden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het streven van de gemeente Buren om het dorpse karakter te behouden en bij uitbreidingslocaties geldt dat een goede overgang naar het buitengebied moet worden gecreëerd. De navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie van Maurik. Het plangebied is op deze afbeelding globaal weergegeven.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal geel omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

2.2 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige opzet

Met het verdwijnen van de zorgfunctie in het gebouw de Kersentuin in Maurik is er een inbreidingslocatie vrijgekomen dichtbij het centrum van het dorp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ibisstraat, aan de zuidzijde van het gebied ligt de Lepelaarstraat en aan de westzijde ligt het plangebied aan de Valentijnstraat. De Valentijnstraat loopt richting het noorden naar de Homoetsestraat, een van de hoofdstraten van Maurik. Aan de oostzijde van het plangebied liggen nog een aantal zorgwoningen die binnenkort verkocht worden.

Voor de herontwikkeling van de Kersentuin is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan is ingezet op de ontwikkeling van een klein woonbuurtje dat aansluiting zoekt bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. De huidige groene zone rondom het pand blijft in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd.



Indicatief stedenbouwkundig plan Kersentuin (Bron: SAB).

Het idee van de nieuwe Kersentuin is om een woongebied te maken waar veel interactie mogelijk is tussen de bewoners. Door de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes wordt de interactie bemoedigd door gelegenheid te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. Centraal in het plangebied ligt een groene wig die geldt als centrale ontmoetingsplek voor de buurt. De aansluiting op de bestaande omgeving gebeurt met groene bomenrijen rondom de woningen. Daarmee wordt aangesloten op de groene sferen van de omliggende straten en ontstaat ook een groene, dorpse uitstraling die past bij de kenmerken van Maurik. Ook de nieuwe weg ten oosten van het plangebied wordt begeleid met groen door de aanleg van een haag die zorgt voor een groene afscherming van de tuinen van de bestaande zorgwoningen. Met deze straat wordt een mooie, groene overgang gemaakt tussen oud en nieuw. Hier wordt ook een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstructuren

Het plangebied wordt ingepast in de bestaande structuren van de omgeving. Zo worden de groenstructuren in de Ibisstraat en de Lepelaarstraat grotendeels doorgetrokken met de nieuwe bomenrijen langs het plangebied. Aangezien langs alle randen van het plangebied bomenrijen worden aangelegd geldt dat alle woningen zich in een groene setting bevinden. Daarmee sluit de Kersentuin goed aan bij de omgeving. Verder geldt dat de woningen aan de oostzijde van het plangebied een nieuwe ontsluitingsroute met parkeervoorzieningen krijgen. Het hart van het plangebied krijgt een groene setting.

Beeldkwaliteit

In de gemeentelijke welstandsnota van Buren is aan de hand van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente voor delen van het grondgebied bepaald dat bouwplannen aan bepaalde welstandscriteria moeten voldaan om de karakteristieken te kunnen waarborgen. Voor het plangebied geldt dat het behoort tot het gebied 'gemengde bebouwing en woongebieden'. In deze gebieden is de woonfunctie overheersend en heeft de gemeente de ambitie om de aanwezige kwaliteiten in stand te houden. Het beleid is er op gericht om de eenheid in het straatbeeld (rooilijn, bouwmassa, gevelindeling, materiaalgebruik) te behouden en waar nodig te versterken. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Met de toepassing van 'gevellijnen' en de gestelde maatvoeringseisen, zoals maximum goot- en bouwhoogte, in voorliggend bestemmingsplan wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Ook worden de woningen georiënteerd op de openbare weg dan wel de openbare ruimte. Dit maakt dat het bouwplan aansluit bij de gestelde welstandscriteria en de welstandscommissie het plan positief heeft getoetst.

2.3 Functionele structuur

Programma

De ontwikkeling van de Kersentuin is bedoeld voor de functie 'wonen' en bevat een beoogd programma, bestaande uit 25 grondgebonden huurwoningen. Deze woningen zijn aanpasbaar voor bewoning door mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de trend van het langer zelfstandig thuis wonen. De woningen worden te huur aangeboden binnen het regionale zoekstelsel 'Woongaard'. Binnen Woongaard werken 15 corporaties samen, ver-

spread over vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Met één inschrijving heeft een woningzoekende toegang tot alle (sociale) huur- en koopwoningen van de corporaties in deze regio's. Gelet op de verhuisbewegingen in de gemeente Buren is de verwachting echter dat de woningen straks voornamelijk verhuurd zullen worden aan de bewoners van de gemeente Buren. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze.

Parkeren

Parkeren gebeurt op de eigen terrein of op de openbare parkeerplaatsen nabij de woning. Voor het plan is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Gelet op het programma van 25 woningen levert dat een parkeerbehoefte van in totaal 45 parkeerplaatsen op. Ten aanzien van de voorgenomen twee-onder-één-kapwoningen én de hoekwoningen van de rij van 3 zal het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Hiervoor geldt dat er per woning ruimte is voor in ieder geval 1 parkeerplaats. Dit levert 10 parkeerplaatsen op eigen terrein op. De overige rijwoningen (15) kunnen gebruik maken van de nabijgelegen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 50 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Uit het voorgaande is goed af te leiden dat het opgestelde stedenbouwkundig plan voor de Kersentuin zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van Maurik.

2.4 Afwijkingen van geldend bestemmingsplan

Zoals eerder genoemd geldt voor het plangebied een maatschappelijke bestemming. Dit maakt dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Daarom wordt met voorliggende bestemmingsplanherziening aan de gronden de volgende bestemmingen toegekend:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de regelingen behorende bij deze bestemmingen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden

afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

SAB heeft in maart 2018 een toets aan de ladder¹ uitgevoerd. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande';
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

¹ SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 16 januari 2019.

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als intrekgebied. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe

bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen de kern Maurik. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een stedenbouwkundige inrichtingsschets gemaakt waarin de beoogde woningen zijn ingepast in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren van Maurik. Bovendien past het plan binnen het dorps karakter van Maurik door de realisatie van een dorps woonmilieu en de aandacht voor de openbare ruimte. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen in de gemeenten zorgt

zij voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toetsing

De regionale woonagenda omschrijft dat het woningaanbod in de regio Rivierenland bestaat uit een zeer beperkt aantal woningtypen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Dit maakt doorstroming in de regio, voornamelijk voor ouderen, lastig. Eén van de maatregelen die wordt voorgesteld in de regionale woonagenda is om in te zetten op levensloopbestendig wonen. De ontwikkeling van de Kersentuin sluit hier goed om aan, aangezien er sprake is van een divers woonprogramma, bestaande uit grondgebonden huurwoningen in de vorm van zowel rij als twee-onder-één-kap. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze en bevorderen daarmee met name de doorstroming op de woningmarkt onder ouderen. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionaal gemaakte afspraken.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities worden bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het waterschapsbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

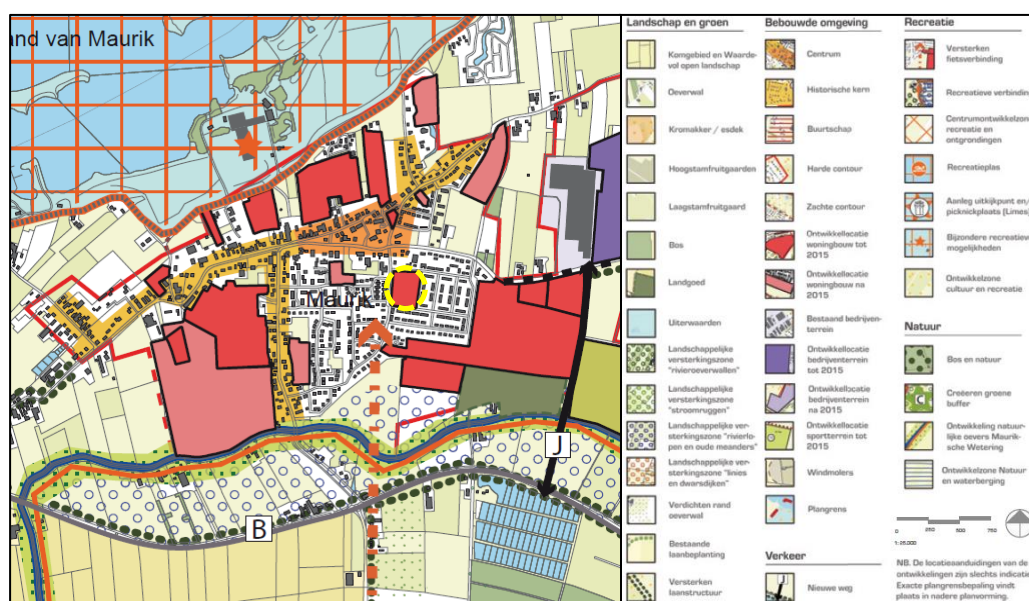
3.5.1 Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019, vastgesteld op 27 oktober 2009, gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren 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 structuurvisie vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid.

De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven.

Toetsing

In de structuurvisie is het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Daarbinnen het plangebied aangewezen als 'ontwikkellocatie woningbouw tot 2015' (zie navolgende afbeelding). Voor Maurik geldt dat er slechts beperkte mogelijkheden zijn voor verdere verdichting van de bebouwing en dat bij verdichting rekening moet worden gehouden dat de ontwikkeling binnen het karakter en de schaal van het dorp past. De ontwikkeling van de Kerstentuin wordt in ieder geval wel gezien als een potentiële herontwikkelingslocatie voor circa 30 woningen. Voor de locatie zelf zijn in de structuurvisie verder geen randvoorwaarden opgenomen. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van 25 huurwoningen passend binnen het groene en dorpse karakter van Maurik past de ontwikkeling in de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede visiekaart structuurvisie Buren met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld (Bron: Gemeente Buren).

3.5.2 Dorpsvisie Maurik 2025

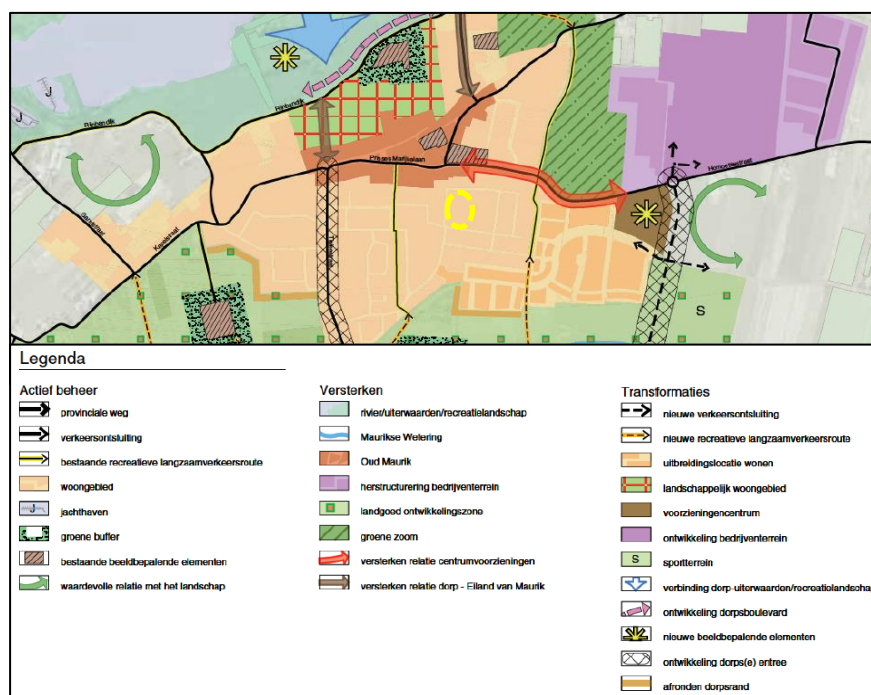
Met de Dorpsvisie Maurik 2025 is een kaderstellende visie opgesteld waarmee de gemeente Buren sturing kan geven aan diverse ruimtelijke en programmatische vragen die binnen Maurik nu spelen of in de toekomst gaan spelen. De gemeente Buren wil met deze visie antwoord geven op de vraag: “Wat voor kern wil Maurik zijn in 2025, en hoe bereiken we dit?”.

In 2025 profileert Maurik zich als hét onbetwiste centrum van de gemeente Buren, niet alleen door de aanwezigheid van het gemeentehuis maar ook door het voorzieningenniveau en het inwoneraantal. Dit wordt onder meer bereikt door de onderlinge samenhang tussen de verschillende kernen van de gemeente te versterken. Door het verzorgingsgebied van Maurik te vergroten en de dorpskern verder uit te breiden wordt de solide basis onder de voorzieningenstructuur versterkt. Om een duurzame voorzieningenstructuur te bereiken is het daarbij nodig om jonge gezinnen aan de kern te binden, onder meer door voldoende en geschikte woningbouw en werkgelegenheid.

Toetsing

In de dorpsvisie is ook een visiekaart opgenomen waarop alle ruimtelijke opgaven inzichtelijk zijn gemaakt (zie navolgende afbeelding). Het plangebied is daarbinnen aangewezen als bestaand woongebied. Daarbinnen wordt in de Dorpsvisie gewezen op het feit dat de Kersentuin is aangewezen als herstructureringslocatie. Voor de herstructurering van de Kersentuin stelt de Dorpsvisie de volgende randvoorwaarden:

- Geschikt als woonlocatie voor senioren, starters of gezinnen in verband met de ligging nabij het voorzieningencentrum Maurik-Oost en Oud Maurik.
- Groene kwaliteit aan Valentijnstraat behouden.
- In maat en schaal aansluiten op de omliggende woningen.



Visiekaart dorpsvisie Maurik met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: Gemeente Buren).

Zoals eerder gesteld voorziet voorliggend plan voor de Kersentuin in de ontwikkeling van 25 woningen die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarbij komt dat het stedenbouwkundig plan voorziet in een plan met veel groene kwaliteit en woningen die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving. Daarmee past het plan binnen de Dorpsvisie voor Maurik.

3.5.3 Woonvisie Buren 2014-2020

De woonvisie Buren 2014-2020 omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen. De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Voor nieuwbouwontwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie.

Toetsing

Met het opgestelde stedenbouwkundig plan sluit de ontwikkeling van de Kersentuin qua aard en schaal goed aan op de omgeving. Bovendien is er in het plangebied veel aandacht voor groen en openbare ruimte. De beoogde huurwoningen voor het plangebied zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing die binnen Buren speelt.

In de Woonvisie Buren 2014-2020 staat dat er behoefte is aan aangepaste woningen. De woningen in dit plan zijn zorggeschikte sociale huurwoningen, waarmee aangesloten op deze kwalitatieve doelstelling uit de woonvisie. Daarbij komt dat zorggeschikte woningen bij grote voorkeur dicht bij de voorzieningen in de kern worden gesitueerd. De locatie Kersentuin voldoet daar in ruime mate aan. Verder is de vraag naar sociale huurwoningen in Maurik al jaren hoger dan de vraag naar sociale huurwoningen voor de gehele gemeente. Tot slot heeft het plan nadrukkelijke ruimtelijke meerwaarde. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

3.5.4 Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de rioiering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging

wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is het gemeentelijk archeologiebeleid vertaald in diverse archeologische dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt dat er geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen en dat daardoor de kans op mogelijke archeologische waarden miniem is. Daarmee hoeft er verder geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Buren.

Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarbij komt dat in dit plan wordt gestreefd naar de realisatie van woningbouwlocatie met een dorpse en groene uitstraling die past binnen de context van Maurik. Qua massa en maatvoering wordt aangesloten op de omgeving. Bovendien wordt het plan ingepast in de bestaande structuren van de omgeving. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. Daardoor kan het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De navolgende tabel bevat de:

- Adressen van de functies;
- Omschrijving op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering';
- Minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies, uitgaande van een gemengd gebied;
- Gemeten afstand tussen het plangebied en de adressen.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Valentijn-straat 2	Uitvaart-verzorging	Begrafenisonderne- mingen: - uitvaartcentra	0	0	10	0	12 meter
Homoetse-straat 10	Brood- en banketbak-kerij	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	44 meter
Homoetse-straat 12	Brandweer	Brandweerkazernes	0	0	50	0	43 meter
Buitenweg 4	Kerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	95 meter

Enkel voor de brandweerkazerne aan de Homoetsestraat geldt dat de afstand tot het plangebied te klein is om aan de richtafstand van 50 meter te kunnen voldoen. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai² uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het maximaal berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) op het plan maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk en kan ruim worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Het maximaal berekende piekgeluidniveau ($L_{A,max}$) bedraagt maximaal 69 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van 65 en 60 dB(A) uit het Activiteitenbesluit voor respectievelijk de avond- en nachtperiode. Conform het Activiteitenbesluit zijn piekgeluidniveaus ($L_{A,max}$) uitgesloten van toetsing. Derhalve is beoordeling van de berekende piekgeluidniveaus een bevoegd gezag afweging. Gezien het beperkt voorkomen van een uitruk met sirenes en het feit dat hier dan sprake is van een calamiteit die is uitgesloten van toetsing heeft er geen nader onderzoek naar maatregelen plaatsgevonden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient wel rekening te worden gehouden met de optredende maximale geluidniveaus vanwege de calamiteitsituaties. Om de binnenwaarde van 45 dB(A) voor piekgeluiden in de nachtperiode te waarborgen is dan een gevelwering van 24 dB(A) noodzakelijk. Dit is eenvoudig realiseerbaar. In een aanvullend onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dienen dan de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

² SAB (2018). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Brandweerkazerne, Homoetsestraat 12 Maurik. Projectnummer: 170367.01. 11 juli 2018.

4.3.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een deel van het plangebied verdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De onderzoekslocatie is niet verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek en de geanalyseerde parameters in zowel de grond als het grondwater wordt geconcludeerd dat de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde niet wordt overschreden. De licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

³ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2017). Verkennend bodemonderzoek. Valentijnstraat 1 te Maurik. Projectnummer: MT-17485. 14 november 2017.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een gasleiding van de Gasunie. Aangezien het plangebied op meer dan 400 meter van de gasleiding ligt, bevindt het plangebied zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobron. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: nederland.risicokaart.nl).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In oktober 2017 is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor alle wegen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar maatregelen is derhalve niet noodzakelijk, een goed woon- en leefklimaat is ge-

⁴ SAB (2017). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 6 november 2017.

waarborgd. Wegverkeerslawaaï is geen knelpunt ten aanzien van de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Geur van veehouderijen reikt ver. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ongeveer 480 meter van het plangebied. Dit betreft een melkveebedrijf waarvoor enkel vaste afstanden gelden. Gelet de afstand is dat geen probleem. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is het bedrijf aan de Buitenweg 68 op ongeveer 670 meter. Deze veehouderij, alsmede alle andere veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor worden reeds belemmerd door andere geurgevoelige objecten rond het plangebied. Van belemmering in de bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen is dus geen sprake.

Het woon- en leefklimaat voor geur betreft de cumulatie van alle veehouderijen (van dieren met een geuremissiefactor) tezamen. Gelet op de beperkte omvang van de meest nabijgelegen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor en het gegeven dat deze bedrijven op ruime afstand van het plangebied liggen, maakt dat de geurbijdrage van de veehouderijen ter plaatse van het plangebied zeer gering zullen zijn. Daarmee is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen

waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan draagt met de realisatie van 25 woningen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In februari 2018 is door Econsultancy een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 830 m) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op ruim 1,5 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland ligt. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

SAB heeft in juli 2018 een memo stikstofberekeningen⁶ opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Het gaat om de Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en 'Kolland & Overlangbroek'. In deze Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen en

⁵ Econsultancy (2018). Quick scan flora en fauna. Kersentuin te Maurik. Rapportnummer: 6192.001. 27 februari 2018.

⁶ SAB (2019). Aeries-berekening. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 16 januari 2019.

leefgebieden aanwezig. Om te onderzoeken wat de mogelijke effecten van de realisatie van de woningen op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden kan zijn, is een berekening met AERIUS-Calculator uitgevoerd. Hierbij werd zowel de te verwachte uitstoot van stikstof uit de woningen meegenomen als ook de stikstofuitstoot van het verkeer dat plaatsvindt ten gevolge van de woningen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie te verwachten is in de Natura 2000-gebieden. Voor het toekomstige gebruik van de woningen zal dan ook geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig zijn. Ook hoeft van deze uitstoot geen melding te worden gedaan.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden de volgende onderzoeksresultaten:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogel check laten uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	de aanwezige bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	genoeg foerageergebied in directe omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien alle voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals egels, konijnen, hazen, molten, diverse muizensoorten, etc
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy).

Uit de uitgevoerde quick scan volgt dat aanwezigheid van een aantal vleermuissoorten in het plangebied niet is uit te sluiten. Daarom zal er een nader soortgericht onderzoek naar deze soort worden uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing bij de provincie Gelderland te worden aangevraagd, waarin onder andere aandacht wordt besteed voor mitigerende maatregelen. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is juridisch-planologisch in dit bestemmingsplan vastgelegd dat niet eerder gesloopt, gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dan nadat aangetoond is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

In een aanvullend vleermuizenonderzoek⁷ is door Econsultancy aangetoond dat er vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Voor het vernietigen van de vleermuisverblijfplaatsen is een ontheffing aangevraagd. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld, waarin mitigerende maatregelen zijn opgenomen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande geldt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden momenteel geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. Aangezien voorliggend plan een sloop-nieuwbouwontwikkeling betreft waarbij een leegstaand pand wordt verwijderd ten behoeve van een nieuwe definitieve functie in de vorm van woningbouw, neemt de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid af. Het plangebied wordt immers in de toekomstige situatie weer bewoond, hetgeen betekent dat er weer ogen op straat zijn. Ook de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes maakt dat interactie wordt bemoedigd door mogelijkheden te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. De open en informele opzet van Kersentuin, te midden van een woonomgeving, draagt dan ook bij aan het ontstaan van een sterke sociale binding in de buurt waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid beperkt is. Het aspect sociale veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Toetsing

In maart 2018 is door Aeres Milieu B.V. een infiltratieonderzoek en waterparagraaf⁸ opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

⁷ Econsultancy (2018). Aanvullend vleermuizen onderzoek. Kersentuin te Maurik. Rapportnummer: 6192.002. 27 september 2018.

⁸ Aeres Milieu B.V. (2018). Infiltratie onderzoek en waterparagraaf Kersentuin te Maurik. Projectnummer: AM17387. 29 maart 2018.

Verharding

Ten aanzien van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in het plangebied met ca. 150 tot 482 m² toenemen (zie navolgende tabel). De benodigde retentie voor het verhard oppervlak bedraagt voor een bui van T=10+10% ca. 6,6 tot ca. 21 m³. Voor een bui van T=100+10% bedraagt de hoeveelheid respectievelijk circa 10 en 32 m³. In de groenzone in het midden het plangebied zal de benodigde retentie worden gerealiseerd in de vorm van een wadi, die vertraagd zal afvoeren naar het riool.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, circa	2.650	1.960
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	600 1.400 Binnenterrein 2*200	1.660 / 1.992 tuin 1.060 weg 520 parkeren
Onverhard	4.400	4.250 / 3918
Totaal verhard oppervlak	5.050	5.200 / 5.532
		+150 / +482

Toe - afname verhard oppervlak plangebied (Bron: Aeres Milieu B.V.)

Waterberging

Uit het literatuuronderzoek volgt de verwachting dat in de zandige tot kleiige toplaag een matige infiltratiesnelheid geldt. Uit de infiltratiemetingen blijkt ook dat de bodem matig tot slecht doorlatend is. De gemeten waarden in de boven- en ondergrond zijn te laag om over te gaan tot de aanleg van een infiltratievoorziening. De zandige klei is matig tot slecht doorlatend. Gezien de optredende grondwaterstanden ter plaatse behoort oppervlakkige berging (bovengronds of in het funderingspakket) tot de mogelijkheden. Dit is afhankelijk van de eigen voorkeur en mogelijkheden binnen de planontwikkeling. Bij berging zonder aansluiting op oppervlaktewater is een bovengrondse noodoverlaat verplicht en dient een bui van T=100+10% geborgen te kunnen worden. Voor het plangebied zijn onderstaande voorzieningen mogelijk afhankelijk van de eigen voorkeur en het aangesloten oppervlak. De mogelijkheden zijn:

- de aanleg van wadi of greppel in het groen;
- de aanleg van een HWA-buis onder de toegangsweg (ondergrondse waterberging met stuwput/overloop op het gemeentelijk stelsel);
- het gebruik van waterpasserende bestrating met waterberging in het ondergelegen funderingspakket.

Waterafvoer

De afstromende neerslag van de woningen en erfverharding zal niet tot nauwelijks vervuild zijn. Deze neerslag kan rechtstreeks afstromen naar een aan te leggen RWA-stelsel. De dakafvoeren dienen voorzien te zijn van blad- en zandvangers. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwaterstelsel worden aangesloten.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied vormt geen belemmering. Bij de nieuwbouw dient eenzelfde peil als bestaand (minimaal 20 cm boven de weg; ca. 5,2 m +NAP) aangehouden te worden om instroom te vermijden. Tevens dient de buitenverharding zo aangelegd te worden dat deze naar de straat afvoert. Door de hoge ligging van het plangebied en de beperkte toename is ter plaatse geen (grond)wateroverlast te ver-

wachten door de planontwikkeling. Op het perceel kan eventueel aanvullende retentie aangelegd worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Milieueffectrapportage

Inleiding

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 en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een herontwikkeling binnen de bebouwde kom van Maurik van een bebouwde locatie met de realisatie van 25 huurwoningen. Dit project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft ruimschoots minder woningen en is ruim kleiner dan 100 ha (nog geen hectare groot). De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de

indicatieve drempelwaarden en derhalve kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft de herontwikkeling van een verouderd zorgcomplex. Dit gebouw wordt gesloopt waarna ter plaatse 25 huurwoningen worden gerealiseerd.
<i>Omvang van het project</i>
Het plan betreft 25 huurwoningen. Het plangebied is ca. 8.840 m ² groot.
<i>Beschrijving bestemmingsplan</i>
Het bestemmingsplan betreft een vrij globale regeling met twee bestemmingsvlakken waar wonen is toegestaan met twee ruime bouwvlakken. Het aantal woningen is gemaximeerd op 25 woningen in de regels. Er zijn twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegestaan.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied betreft een bestaande bebouwde locatie binnen de kom van Maurik die is gelegen aan de Valentijnstraat. Het plangebied is grotendeels bebouwd met het complex. De locatie wordt omringd door woningen.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*
In de omgeving van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd is.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is gelegen in het dorp Maurik. Dit is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Het plangebied kent geen specifieke archeologische waarde.
- *Beschermde stads- en dorpsgezichten.*
Het plangebied betreft geen beschermd dorpsgezicht.
- *Soortenbescherming (natuur):*
Bebouwde locaties en in onbruik geraakte gebouwen zijn locaties waar zich beschermde soorten kunnen hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de herontwikkeling van een bebouwde locatie met 25 huurwoningen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).
- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door het verkeer dat onderhavig project oproept;
- *natuur:* flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming leiden tot negatieve effecten op het naburige Natura 2000-gebied;

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid:* onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem:* bij onderhavig plan zal de reeds bebouwde locatie worden herontwikkeld met woningen. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- *luchtkwaliteit:* bij onderhavig plan zal (in vergelijking met de bestaande situatie waarin het complex leeg staat) sprake zijn van een toename van het verkeer. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.
- *water:* bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing niet of beperkt toe en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.
- *archeologie:* onderhavig plan betreft (de herontwikkeling) van een bebouwde locatie. Hier is de bodem reeds verstoord. Hiernaast geldt ter plaatse een lage archeologische waarde (de locatie valt niet binnen een archeologische dubbelbestemming).

Verkeer Het plan kan leiden tot meer verkeer, waardoor er negatieve gevolgen zijn wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving. De CROW-publicatie 317 geeft inzicht in de verkeersaantrekkende werking van functies. Uitgaande van sociale huurwoningen in een niet-stedelijke kern in de rest van de bebouwde kom, is sprake van een verkeersgeneratie van 5,2 tot 6,0 verkeersbewegingen per woning. Dit is gemiddeld 5,6 bewegingen, keer 25 woningen maakt 140 verkeersbewegingen. Dit kan worden gekwantificeerd als een klein aantal. Hiernaast vervalt de verkeersaantrekkende werking van het voormalige zorgcomplex op deze locatie. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking kan worden aangenomen dat dit verkeer kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld en dat dit verkeer niet leidt tot een grotere verkeersonveiligheid. Er is geen sprake van een negatief milieueffect.
Geluid Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn, zoals bij Verkeer is aangegeven, gaat het om maximaal 140 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij ook nog niet in ogenschouw is genomen dat de verkeersdruk van het voormalige zorgcomplex vervalt. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. Bij dit plan is te verwachten dat de verkeerstoename veel lager zal zijn dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename.
Natuur <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied bevindt zich op ca. 830 m van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Middels een quick scan flora en fauna zijn de mogelijke effecten op dit natuurgebied in beeld gebracht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten zijn. Hiermee is wat betreft dit aspect geen sprake van een negatief milieu-effect. <i>Soortenbescherming</i> In de voornoemde quick scan flora en fauna is onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen. Hiernaar zal nog nader soortonderzoek plaatsvinden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd. Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd en de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen de vleermuizen minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er slechts sprake van een zeer beperkt negatief milieueffect, die niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.7 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. De initiatiefnemer en de gemeente Buren hebben afgesproken om de ontwikkeling van de Kersentuin gasloos te realiseren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in de uitvraag naar aannemers als aanvullende kwaliteitscriteria opgenomen dat de woningen moeten voldoen aan de BENG-1 norm, NOM (nul-op-de-meter) moeten zijn en geschikt moeten zijn om EPV (energieprestatievergoeding) te mogen vragen. De woningen worden voorzien van een lucht-water-warmtepomp voor verwarming en warm water. De energieopwekking zal plaatsvinden door middel van zonnepanelen. Daarmee voorziet dit plan in een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, passend bij de huidige tijd en de duurzaamheid- en klimaatdoelstellingen die Nederland heeft.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan.

5.3 Opbouw regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier hoogte, inhoud, oppervlakte van bouwwerken/percelen, peil en diepte moeten worden gemeten. De meetregels kennen 'slechts' een onzelfstandig en ondersteunend karakter. Deze soort planregels zeggen alleen iets over hoe bepaalde bouwregels moeten worden toegepast. Deze planregels kunnen echter niet de (algemene) werking van bouwregels beperken tot (bijvoorbeeld) bouwen boven de begane grondvloer, wanneer er in die bouwregels zelf niets over is bepaald. Meetregels kunnen dus geen afbreuk doen aan de strekking van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De groenstroken, plantsoenen e.d. binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook voet- en fietspaden, voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Alle wegen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en afwateringsdoeleinden zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Het plangebied is opgedeeld in twee woonblokken die bestemd zijn als 'Wonen'. Binnen deze bestemming geldt dat maximaal 25 woningen binnen het gehele plangebied zijn toegestaan. Per bouwvlak is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximum in het betreffende bouwvlak mogen worden gebouwd. Er is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling door ruime bouwvlakken op te nemen en te werken met de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. Als gevolg van deze aanduidingen zijn aaneengebouwde en twee-aaneen gebouwde woningen binnen het plangebied toegestaan. De hoofdgebouwen kennen een maximum goothoogte van 5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De afstand tussen het hoofdgebouw van twee-aaneen gebouwde woningen en de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen. Voor de bijbehorende bouwwerken is dit minimaal 1 meter. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dan wel tot maximaal 3 meter daar achter. Verder zijn er nog aanvullende bouwregels gesteld voor onder andere bijbehorende bouwwerken, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf én een webwinkel zijn onder voorwaarden toegestaan binnen de woonbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Een bekend

voorbeeld van een dergelijke regeling is de zogenaamde rustende boer regeling. Aangesloten is bij de standaard antidubbelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels van dit wijzigingsplan zijn een aantal activiteiten opgesomd die als strijdig gebruik worden gezien. Het gaat hierbij onder andere om het gebruik ten behoeve van een coffeeshop, escortbedrijf en als stort- en/of opslagplaats.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht, evenementen worden toegestaan en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 9 Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of ene omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Artikel 11 Slotregel

In de regels van het plan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspiraak*

Vooruitlopend op de concrete planvorming en de aankoop van het pand door SWB is de buurt betrokken bij de planvorming, juist om af te tasten of een woningbouwplan positief ontvangen zou worden door de omwonenden. Dit heeft vorm gekregen door middel van een informatiebijeenkomst waar het planvoorstel uitgebreid is toegelicht en in ruime mate de gelegenheid is geboden voor vragen en aanpassingssuggesties. De omwonenden hebben zonder uitzondering bijzonder positief gereageerd op het plan, suggesties voor aanpassingen zijn dan ook niet ontvangen. Door middel van nieuwsbrieven worden omwonenden op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen of op handen zijnde onderzoeken. Deze werkwijze wordt voortgezet bij het vervolg van de verdere planvorming en -uitwerking.

6.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 oktober tot en met 26 november 2018 gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kon in deze periode een zienswijze indienen. Er zijn tijdens de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel zijn een drietal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de opgestelde Nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, zijn de ambtshalve wijzigingen terug te vinden.

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï

Bijlage 5: Quick scan flora en fauna

Bijlage 6: Memo stikstofberekeningen

Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 8: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf

Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 10: Nota zienswijzen



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Maurik, Kersentuin

Gemeente Buren

Datum: 5 maart 2019

Projectnummer: 170367.01

ID: NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Wonen	14
3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' met identificatienummer NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01 van de gemeente Buren;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 *aan huis gebonden bedrijf*

het beroepsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruiker van de woning;

1.7 *aan huis gebonden beroep*

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

1.8 *achtererfgebied*

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 *ambachtelijk bedrijf*

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen;

- 1.10 bebouwd oppervlak**
het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouw-
hoogte hebben dan 1,2 m;
- 1.11 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bebouwingspercentage**
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van
het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd opper-
vlak mag behoren;
- 1.13 Bed en breakfast**
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend
logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf;
- 1.14 bestaand**
a bij bouwwerken: bouwwerken die:
1 op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal be-
stonden of in uitvoering waren;
2 of gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven
voorschriften;
b bij gebruik:
1 gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan,
voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik legaal bestond
en was toegestaan;
- 1.15 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.16 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.17 bevoegd gezag**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een
aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omge-
vingsvergunning;
- 1.18 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde per-
ceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd ge-
bouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.19 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het
vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;

- 1.21 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;
- 1.22 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.25 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde**
een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw;
- 1.27 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.28 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, en het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.29 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.30 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.31 erf**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;
- 1.32 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.33 hoofdgebouw**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.34 horecabedrijf**
een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verkocht, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijssalon en een theetuin;
- 1.35 huishouden**
onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- 1.36 kleinschalig wonen met zorg**
een voorziening waar zorg verleend wordt voor de dagelijkse levensbehoeften en/of zorg op maat wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen;
- 1.37 landschappelijke beplanting**
opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken;
- 1.38 mantelzorg**
het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband;
- 1.39 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- 1.40 open erf**
het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven;
- 1.41 perceelsgrens**
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;
- 1.42 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 seksinrichting**
een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan

een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.45 voorgevel

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw;

1.46 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.47 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.48 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 **Meetwijze**

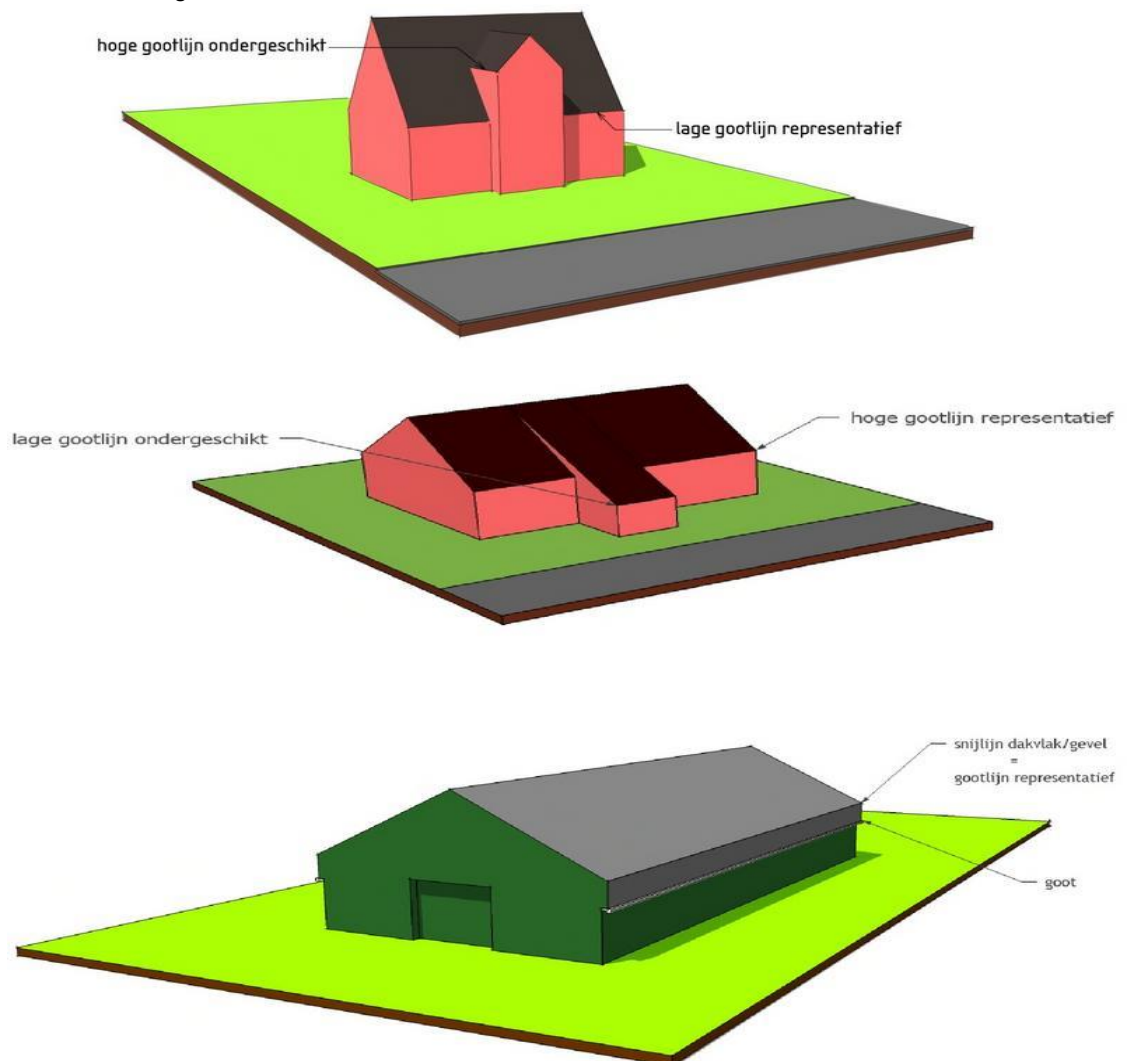
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 afstand tot de bouwperceelgrens
tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen;



- 2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.6 peil
- a Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 m tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk;
 - c als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk;
 - d In andere gevallen voor bouwwerk geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak; in algemene zin geldt dat:
 - e Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
 - f plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen;
 - g voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en bermen;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g in- en uitritten.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- b toestellen voor sport en spel;
- c terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging, de waterzuivering en de hemelwaterinfiltratie.

3.2.2 Bouwhoogten

Voor het bouwen van de in artikel 3.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub a genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub b genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub e genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel ten behoeve het gebruik van de gronden voor en van de aanleg van parkeervoorzieningen met dien verstande dat:

- a de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk ter plaatse te ondervangen;
- b geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren bij behoort, gerealiseerd kan worden;
- e er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f indien het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

3.3.2 Omgevingsvergunning tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als tuin, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a structureel groen;
- b een goede woon- en leefsituatie;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d afwateringsdoeleinden;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a abri's;
- b zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- c terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g toestellen voor sport en spel.

4.2.2 Bouwhoogten

Voor het bouwen van de in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub g genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- g de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Omgevingsvergunning Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als Wonen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a het verkeersbelang;
- b een goede woon- en leefsituatie;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a woningen, met dien verstande dat:

- 1 het maximum aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- 2 het maximaal aantal woningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 25;

b bij de woningen behorende bijbehorende bouwwerken;

c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

a hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;

b voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:

- 1 ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
- 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor twee-aaneen gebouwde woningen;

c de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;

e de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel tot maximaal 3 m daar achter.

5.2.3 Bouwdiepte

De bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

5.2.4 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in 5.1 sub a genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60% van het bouwvlak.

5.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1.500 m ²	100 m ²

- b het aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3;
- c bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 m achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f indien het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan een hoofdgebouw betreft, is het gestelde in sub d niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c bij hoekwoningen en andere situaties dan bedoeld onder artikel 5.2.6 sub a en artikel 5.2.6 sub b geldt dat, wanneer de erf- en terreinafscheiding gekeerd is naar de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied er vanaf 1 m hoogte een open constructie is toegestaan, tot een maximale hoogte van 2 m;
- d de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e de bouwhoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- f de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.2.7 Erkers

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;

- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een webwinkel.

5.3.2 Mantelzorg

Gebruik van ruimten ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a de inwoning vindt plaats in het hoofdgebouw en neemt geen groter vloeroppervlak in beslag dan 75 m²;
- b er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- c het verbouwde gedeelte voor inwoning kan technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning worden betrokken.

5.3.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e buitenopslag niet is toegestaan.

5.3.4 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
- c uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f reclame uitingen zijn niet toegestaan.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 *Maten en maatvoeringen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a het woon- en leefklimaat;
- b de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c de waterhuishouding.

8.2 *Bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van Bed en breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;

- b niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed en breakfast;
- c de Bed en breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- d indien is aangetoond dat Bed en breakfast niet gerealiseerd kan worden in de woning, kan gebruikt gemaakt worden van een bijbehorend bouwwerk;
- e parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

8.3 Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

8.4 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

8.5 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

8.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- b de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- c er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- d het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- e Indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bijbehorend bouwwerk of daarvoor bestemde unit/portakabin, mits voldaan wordt aan het volgende:
 - 1 de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²;
 - 2 de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3 de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd;
 - 4 voor een unit/portakabin geldt dat deze in elk geval een woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer heeft.

8.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

8.8 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van de regels van het plan voor een gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep en bedrijf, indien en voor zover:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen;
- b het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- h er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- i parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;

j geen buitenopslag plaatsvindt.

8.9 **Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

- a bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - 1 zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - 2 pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - 3 antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- b de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- d er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

8.10 **Dakterrassen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterrassen met in acht name van het volgende:

- a dakterrassen mogen niet gerealiseerd worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b dakterrassen zijn bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c dakterrassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d er is een afstand van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

8.11 **Bijbehorende bouwwerken**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²

- b de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 - 1 De oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
 - 2 De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;

- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning.

9.2 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming

Ten aanzien van het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het plangebied geldt dat:

- a dit uitsluitend is toegestaan indien uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van strijdigheid ten aanzien van de Wet natuurbescherming;
- b het in lid a bedoelde onderzoek dient voorafgaand aan het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

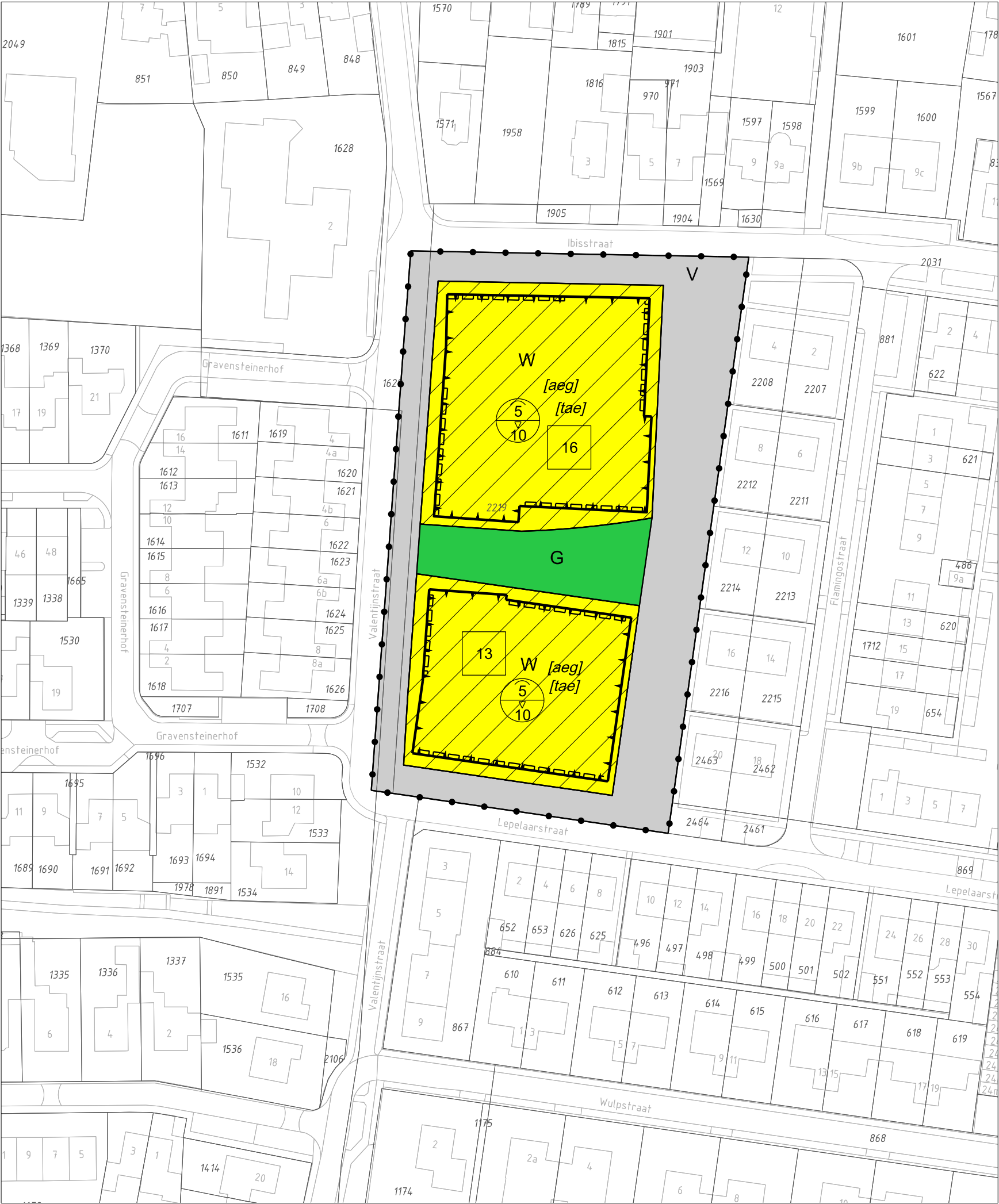
10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

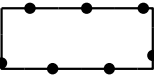
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin'.



LEGENDA

PLANGEBIED

 Plangebied

BESTEMMINGEN

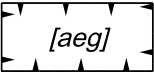
 Groen
G

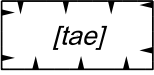
 Verkeer
V

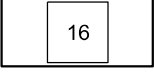
 Wonen
W

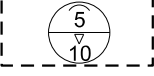
AANDUIDINGEN

 bouwvlak

 aaneengebouwd

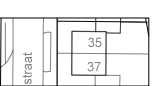
 twee-aaneen

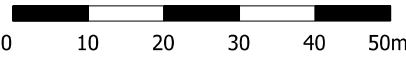
 maximum aantal wooneenheden

 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

 gevellijn

VERKLARING

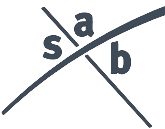
 BGT- en Kadastrale gegevens



bestemmingsplan **Maurik, Kersentuin**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 170367.01
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01
gemeente **Buren**

datum : 05-03-2019
datum ondergrond : 31-08-2017
voorontwerp : -
ontwerp : 02-08-2018
vaststelling : 05-03-2019

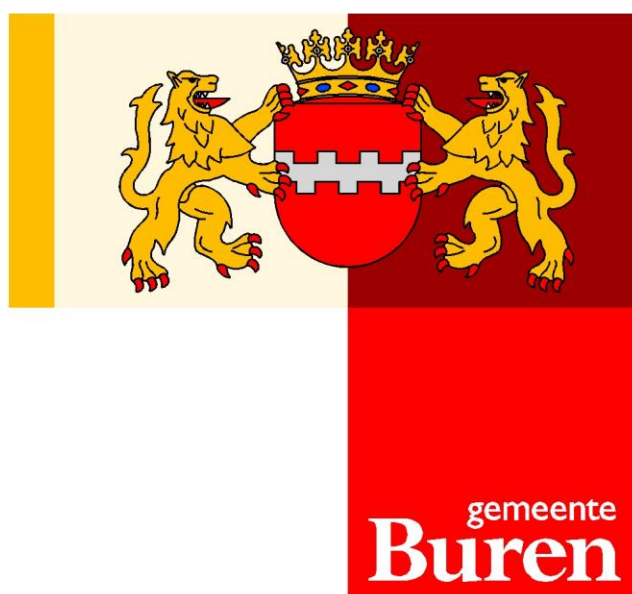


adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl



**Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)
Bestemmingsplan Maurik, Kersentuin**



Datum raadsbesluit: 5-3-2019
Behorend bij collegebesluit: B&W/18/02840

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ambtshalve aanpassingen	4

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Maurik, Kersentuin is het bestemmingsplan dat de nieuwbouw van 25 huurwoningen mogelijk maakt op de locatie aan de Valentijnstraat in Maurik.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 16 oktober 2018 tot en met 26 november 2018. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Er zijn zodoende geen zienswijzen die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Op basis van een intern verzoek en een opmerking van de provincie Gelderland stellen wij een drietal ambtshalve aanpassingen voor. Deze ambtshalve wijzigingen benoemen we in hoofdstuk 2 van deze nota.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Toelichting

- Naar aanleiding van een opmerking van de provincie is in de toelichting een paragraaf met betrekking tot duurzaamheid toegevoegd.
- In de afbeeldingen van het stedenbouwkundig plan is de straatnaam Flamingostraat vervangen voor de toekomstige straatnaam Spreeuwenratel.
- In het hoofdstuk 'Milieu- en omgevingsaspecten' is een nader onderzoek m.b.t. Veermuizen verwerkt. Resultaat hiervan is dat voor dit onderdeel een ontheffing is aangevraagd bij de provincie Gelderland.

2.2 Regels

- Geen wijzigingen verwerkt.

2.3 Verbeelding

- Geen wijzigingen verwerkt.



Voorbespreking I

Dossiernummer	683
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 februari 2019
Agendapunt	1.5.1
Omschrijving	Verklaring van geen bedenkingen Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij: 21.45 – 22.15 uur
Organisatieonderdeel	Team Beleid
Eigenaar	Versteegh, N.
Portefeuillehouder	S.T. Klein– de Jong

Bijlagen
D.022503 Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij
D.022503 Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Akker 10 Ingen, educatieve zorgboerderij
ROB Buitengebied ZB De Akker 10 in Ingen ontwerp dec 2018

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	22 januari 2019
Agendacommissie	7 februari 2019
Voorbespreking I	19 februari 2019
Raadsvergadering	5 maart 2019

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen af te geven voor de uitbreiding van de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven' met een woongebouw met 14 zorgunits.
2. Deze verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.022503 Z.009575

Voorstel ingebracht door N.E.C. Versteegh
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)
Akker 10 Ingen, educatieve zorg-
boerderij**

Voorgesteld besluit

- 1. Een ontwerp verklaring van geen af te geven voor de uitbreiding van de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven' met een woongebouw met 14 zorgunits;**
- 2. Deze verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.**

Samenvatting van het voorstel

Aan de akker 10 in Ingen is de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven' gevestigd. Landelijk leven biedt dagbesteding en weekend- en vakantieopvang aan kinderen van 4 tot 21 jaar met een verstandelijke beperking en/of een vorm van autisme. Initiatiefnemer wil het zorgaanbod van de zorgboerderij uitbreiden middels het realiseren van een woongebouw. Hierin worden 12 zorgunits gerealiseerd en 2 units die bestemd zijn voor begeleid wonen. Het verzoek voor de uitbreiding is strijdig met het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing aangevraagd waarmee afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Voor deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Voorgesteld wordt een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een woongebouw bij de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven'.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de uitbreiding van de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven' aan de Akker 10 in Ingen. Landelijk leven wil haar zorg- en dienstverlening uitbreiden op de huidige locatie. Zij wil een nieuw gebouw (twee verdiepingen) realiseren waar jong volwassenen vanaf 16 jaar met een verstandelijke beperking en/of een vorm van autisme begeleid kunnen wonen. Daarnaast willen ze onzelfstandige wooneenheden realiseren voor mensen die begeleid worden naar zelfstandig wonen. In totaal gaat het om 14 units, 12 zorgunits en 2 units voor begeleid wonen. Verder wordt een deel van het gebouw gebruikt voor de uitbreiding van de dagbesteding.

De uitbreiding van de zorgboerderij is te motiveren omdat door decentralisatie behoefte ontstaat aan wonen buiten de (grote) zorginstellingen. Dit initiatief draagt daar aan bij en is een verrijking van het aanbod van dergelijke voorzieningen in Buren en omgeving.

Het verzoek omvat de realisatie van een gebouw van twee verdiepingen waarbinnen een uitbreiding van de dagbesteding en het wonen met zorg plaats vindt. Het gebouw wordt

gerealiseerd op een perceel dat aansluit op het perceel van de zorgboerderij. Het perceel waar het nieuwe gebouw gerealiseerd wordt heeft de bestemming Agrarisch, zonder een bouwvlak. De gevraagde voorziening is strijdig met de bestemming Agrarisch. De gronden van de reeds bestaande zorgboerderij hebben de bestemming Maatschappelijk met een functieaanduiding 'zorgboerderij'.

Initiatiefnemer wil de uitbreiding met het woongebouw mogelijk maken door een omgevingsvergunning met een GRO. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze onderbouwing motiveert de aanvrager waarom de uitbreiding van de zorgboerderij met de voorziening nodig is. Verder wordt in de onderbouwing nader gemotiveerd of er strijdigheden zijn met omgevingsaspecten en zo ja hoe deze worden opgelost.

De uitbreiding van de zorgboerderij zorgt voor een uitbreiding van het aanbod van wonen en zorg in de gemeente Buren en de regio Rivierenland.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de educatieve zorgboerderij 'Landelijk leven' haar activiteiten kan uitbreiden door het realiseren van een woongebouw op de locatie. Dit levert een bijdrage aan de aanbieder van zorg in de regio. Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen worden ingediend. Deze kunnen uiteindelijk leiden toe beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren en heeft onnodige kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2008, Omgevingsverordening Gelderland.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen dan komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen de aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is bij dit voorstel niet aan de orde.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrond informatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen bij:

Naam	N. Versteegh
Team	Beleid

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
5 maart 2019	[nummer voorstel]	D.022503 Z.009575

Onderwerp **Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Akker 10 Ingen,
educatieve zorg-boerderij**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 januari 2019;

besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de uitbreiding van de educatieve zorgboerderij Landelijk leven met een woongebouw met 14 zorgunits;
2. Deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van

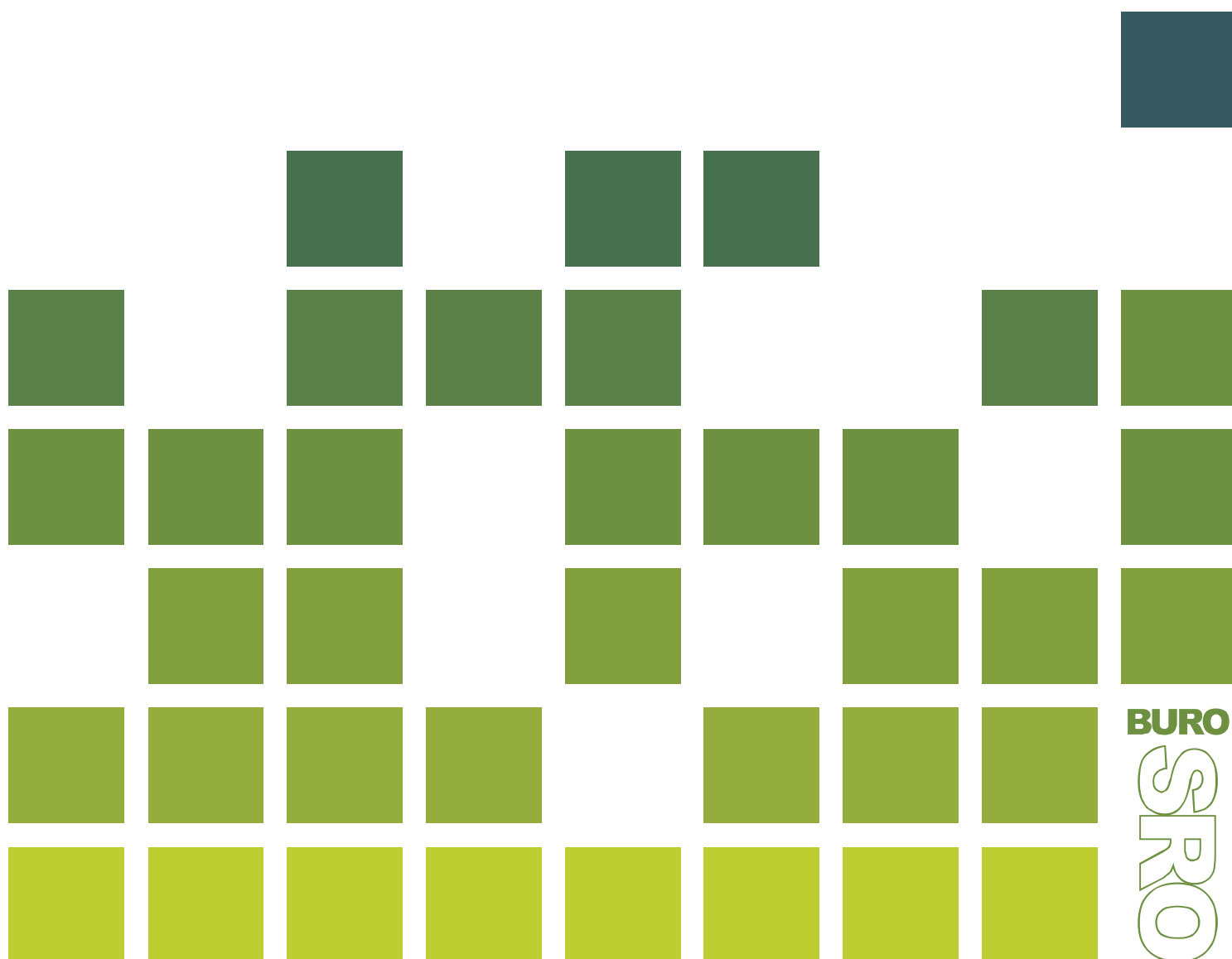
De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, ZB De Akker 10 in Ingen

Gemeente Buren



Buitengebied, ZB De Akker 10 in Ingen

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied, ZB De Akker 10 in Ingen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0214.BUIOMG2018008-on01
Status:	Ontwerp
Datum:	december 2018
Projectnummer Buro SRO:	15.90.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Educatieve zorgboerderij Landelijk leven
Contactpersoon opdrachtgever:	A. van Dam / R. Goedhart
Betrokken gemeente:	Buren
Behandelend ambtenaar:	G.J. van Rhijn / N. Versteegh

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Milieu	13
4.2	Water	17
4.3	Ecologie	19
4.4	Verkeer	20
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.6	Economische uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 5	Procedure	24
5.1	Inspraak en overleg	24
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	24
Bijlagen		25
Bijlage 1	Bodemonderzoek	25
Bijlage 2	Principe advies uitbreiding zorg	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

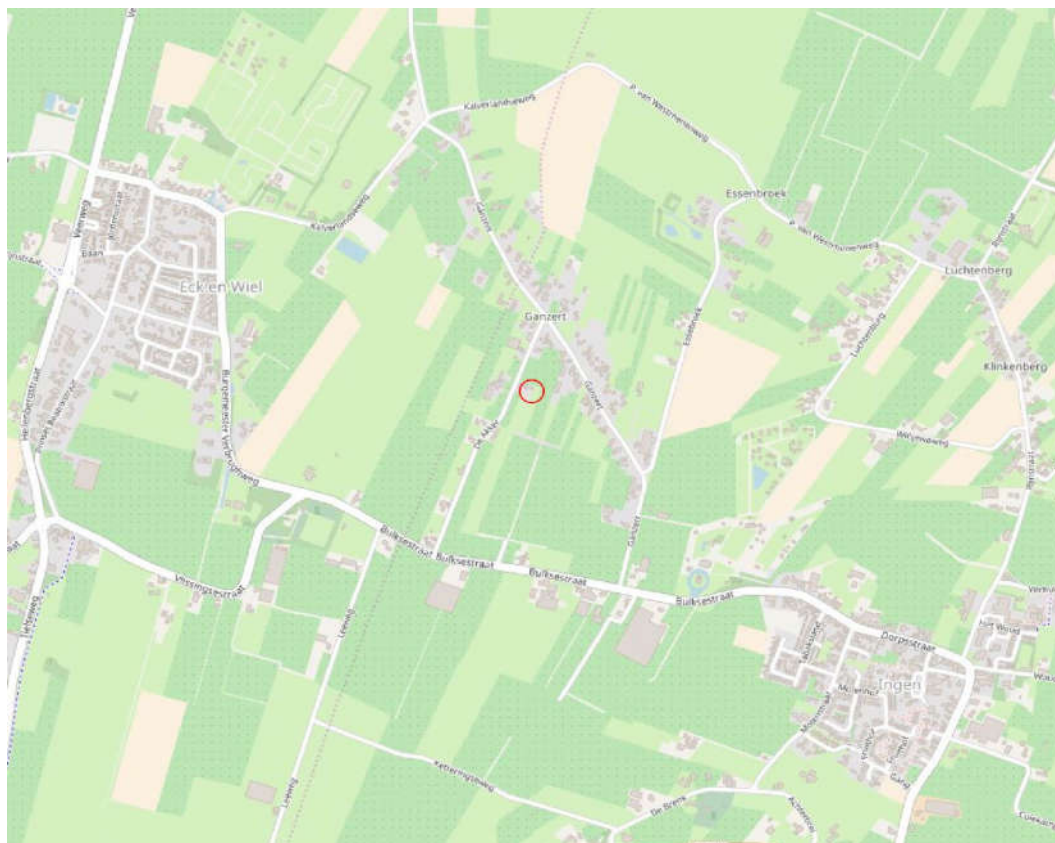
1.1 Aanleiding voor het initiatief

Aan de Akker 10 in Ingen is de zorgboerderij 'Landelijk Leven' gevestigd. Deze zorgboerderij bestaat reeds 11 jaar als zodanig op deze locatie. Het initiatief omvat realisatie van een woongebouw met 14 woonzorgenheden op het perceel naast de zorgboerderij. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel echter een agrarische bestemming. De beoogde functie alsook een gebouw is daarom niet mogelijk op de beoogde plek.

Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen Ingen en Eck en Wiel. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Akker 10 ligt in het landelijk gebied tussen de kernen van Ingen en Eck en Wiel. Het landschap ligt op de overgang tussen het oeverwallen- en kommengebied. De weg De Akker sluit ten noorden van het plangebied aan op de Ganzert. Langs de Ganzert is een bebouwingslint aanwezig met vooral burgerwoningen. Het agrarisch gebied in de omgeving is voornamelijk gericht op het kweken van bomen of op de fruitteelt.

Op de luchtfoto is het plangebied aangegeven. De bestaande bebouwing van de zorgboerderij bestaat uit de woning waar de eigenaar woont, een logeershuis voor cliënten en enkele bijgebouwen. Op het terrein staan verder nog wat dierenverblijven. Ook zijn er een moestuin, een paardenbak en een speelweide aanwezig. In het noordelijk deel van het plangebied staat een panna kooi.



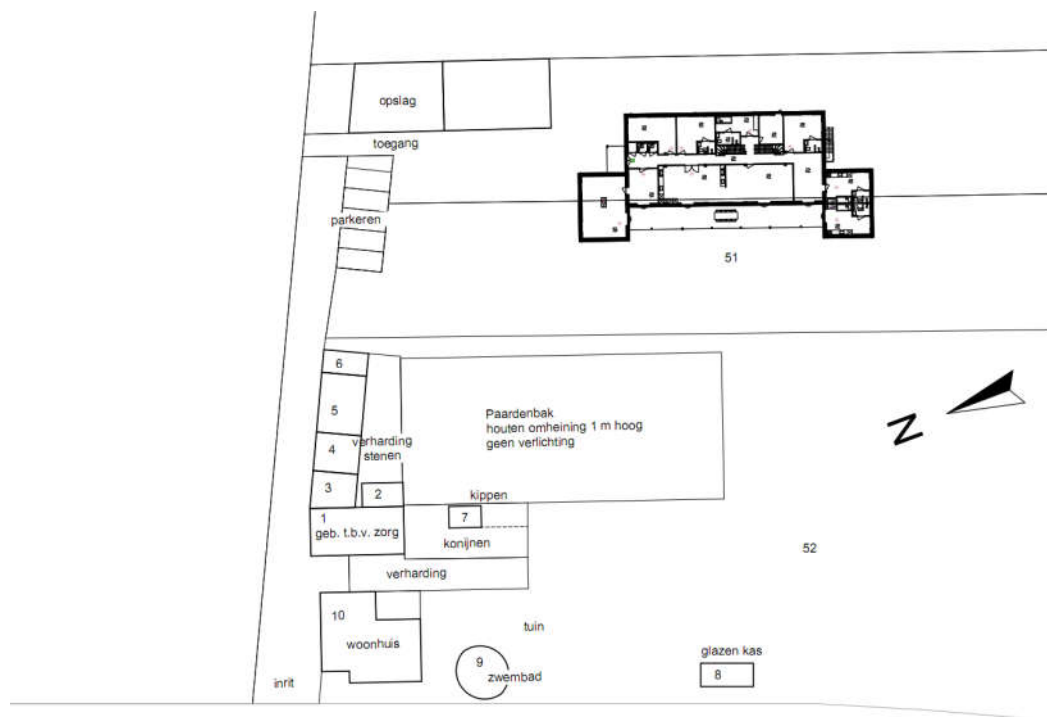
Ligging plangebied

Op dit moment biedt Landelijk leven dagbesteding en weekend- en vakantieopvang aan kinderen van 4 tot 21 jaar met een verstandelijke beperking en/of een vorm van autisme. Daarnaast biedt Landelijk leven ambulante thuisbegeleiding aan ouders / gezin, huiswerkbegeleiding en crisisopvang.

2.2 Toekomstige situatie

Landelijk leven wil graag haar zorg- en dienstverlening uitbreiden op de huidige locatie. Ze wil een nieuw gebouw (twee verdiepingen) realiseren waar jong volwassenen vanaf 16 jaar met een verstandelijke beperking (minimaal Zorgzwaartepakket VG3) begeleid kunnen wonen. In totaal gaat het om 12 zorgeenheden voor maximaal 12 cliënten. Een deel van het gebouw gebruiken ze voor de uitbreiding van de dagbestedingsmogelijkheden. Daarnaast wil ze 2 onzelfstandige wooneenheden realiseren voor mensen die begeleid worden naar zelfstandig wonen. In bijlage 2 wordt dieper ingegaan op het initiatief.

Het ontwerp van het woongebouw bestaat uit een hoger gedeelte (2 lagen met kap) en twee kleinere vleugels. In het hoge gedeelte is plaats voor de 12 zorgeenheden, die gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen. In één van de vleugels wonen de 2 bewoners in een meer zelfstandige vorm. In de andere vleugel is een atelier gesitueerd. In de situatietekening is de situering van het gebouw te zien.

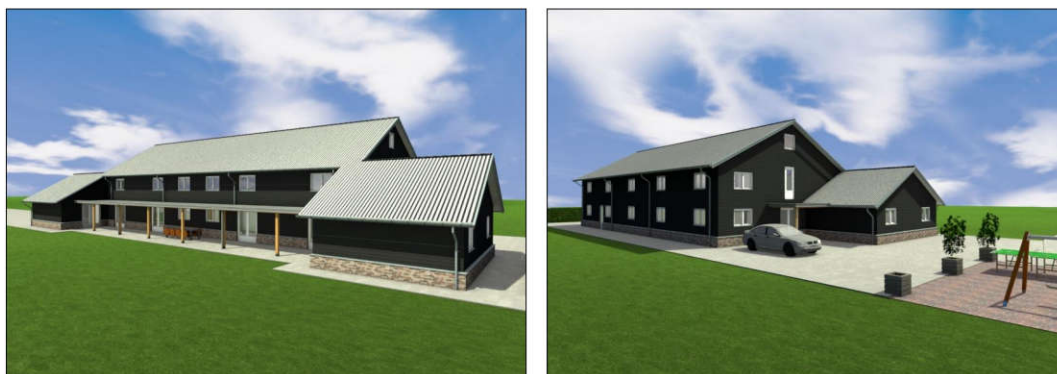


Situatietekening nieuw gebouw in relatie tot de bestaande gebouwen en voorzieningen (bron: Buro van Blijderveen)

Het gebouw bestaat uit 2 lagen met kap en verwijst met haar verschijningsvorm naar de fruitschuren die in de omgeving te vinden zijn. Het kleur- en materiaalgebruik sluit hier ook op aan. Door de situering achter de bestaande bebouwing is de impact op de omgeving beperkt. De afbeeldingen geven een indruk van het gebouw.



Impressie voorlopig ontwerp (bron: Buro van Blijderveen)



Impressie voorlopig ontwerp (bron: Buro van Blijderveen)

Het terrein zal in gebruik blijven als buitenterrein van de zorgboerderij. Het zal worden voorzien van streekeigen beplanting. Door de omliggende restanten van boomgaarden en boomkwekerijen is het terrein reeds landschappelijk ingepast.

Bij de ontsluiting van het gebouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. De reeds bestaande parkeerplaats zal worden heringericht al naar gelang de behoefte. Er is in elk geval ruimte voldoende aanwezig om aan de parkeernorm te voldoen (zie ook paragraaf 4.4).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het voorliggend plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het rijksbeleid staat daarmee dit initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:

- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen zijn de gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Rivierengebied (deelgebied Lienden). Nieuwe bestemmingen zijn alleen mogelijk als die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Enkele benoemde kernkwaliteiten die in en rondom het plangebied zijn:

- Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied
- Het gehele gebied bestaat overwegend uit oeverwalgronden, en contrasteert als geheel met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden
- De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom.
- De nederzettingen hebben veelal hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg, zoals Ganzert.
- Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor.

Onderhavig initiatief voegt bebouwing toe maar is ondersteunend aan de huidige reeds aanwezige maatschappelijke functie van zorgboerderij. Door de situering achter op de kavel en de omliggende bebouwing is de impact van het gebouw op het omliggende landschap beperkt. Het plangebied wordt beplant met streekeigen beplanting, waardoor het initiatief landschappelijk wordt ingepast. Het initiatief tast daarmee de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Rivierengebied niet aan.

Omdat het om een zorgboerderij gaat, passen de activiteiten in het buitengebied. Het gaat om uitbreiding van een reeds bestaande zorgboerderij, dit geeft een impuls aan de lokale economie.

In paragraaf 3.1 is reeds onderbouwd waarom een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Buren, Structuurvisie 2009-2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Het gave rivierenlandschap in combinatie met weinig verstedelijking zorgt voor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat ze 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 houden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden goede aanknopingspunten voor versterking van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hier liggen kansen voor versterking van de economische basis van de gemeente.

Planspecifiek

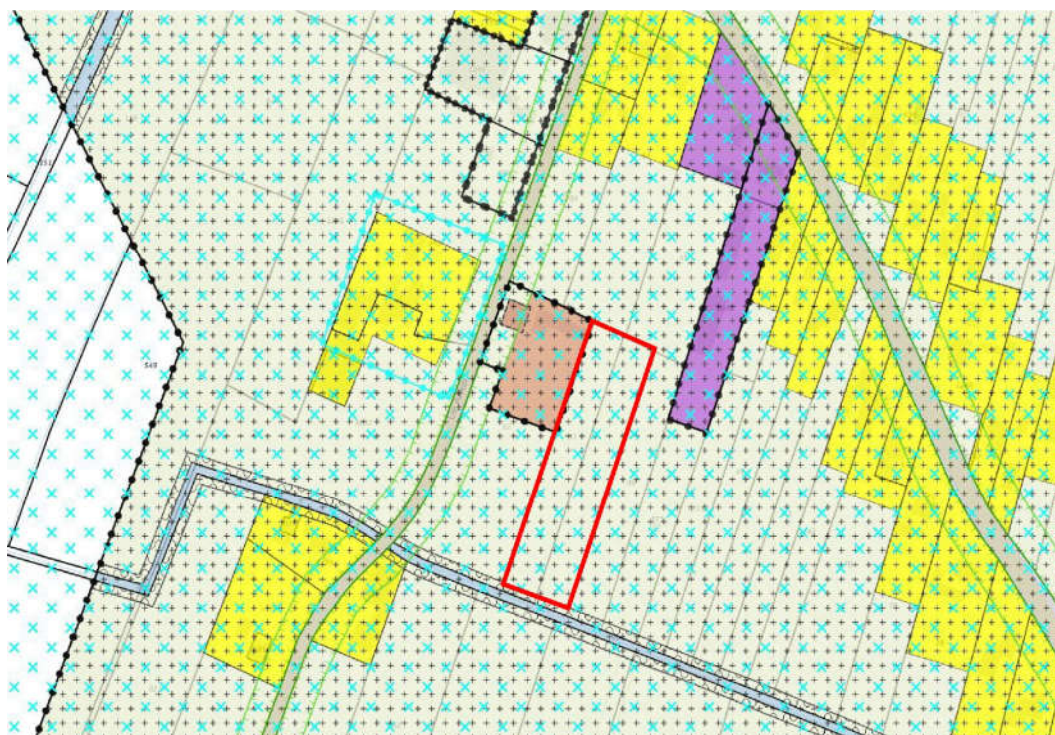
De structuurvisie gaat niet specifiek in op het aspect zorgboerderijen. Wel ligt de locatie De Akker 10 op de structuurvisiekaart in de landschappelijke versterkingszone "Rivieroeverwallen". Doelstelling van deze landschappelijke versterkingszone is behoud en ontwikkeling van de afwisselende landschapsstructuur, versterking van groene relaties tussen dorpen en buitengebied. Ook moet de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels gestimuleerd worden. Ontwikkeling van een nieuw gebouw bij de zorgboerderij staat deze doelstelling niet in de weg: het gebouw wordt 'achter' de bestaande bebouwing gerealiseerd en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

Woonvisie gemeente Buren

In de Woonvisie gemeente Buren (2010-2020) staat dat de gemeente wil dat inwoners van de gemeente Buren nu en in de toekomst de zorg kunnen organiseren die ze nodig hebben. De gemeente stelt daarvoor een toetsingskader op voor nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en zorg. De gemeente toetste dit initiatief en kwam tot de conclusie dat het voorziet in de behoefte aan zorgvoorzieningen in de gemeente Buren.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Reparatieplan Buitengebied 2012', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2014. Bijgevoegd een uitsnede van de verbeelding hiervan.



Uitsnede bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel ernaast, de zorgboerderij, heeft reeds de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook is er in het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied-1' aanwezig.

De ontwikkeling met de woonfunctie past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' en is dus strijdig met het geldende bestemmingsplan. De aanvraag van een omgevingsvergunning is nodig om de functie en de bebouwing toe te kunnen staan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid 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 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

De gronden in het plangebied zijn in het verleden in gebruik geweest als kweekgronden. De top laag is daarmee automatisch verdacht in het kader van gebruikte bestrijdingsmiddelen. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Het bodemonderzoek is bij de vergunningaanvraag gevoegd.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan 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 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15559754 (aan de L, i ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m3)	17,9 µg/m3	18,3 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 14 wooneenheden. Door deze ontwikkeling kan het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. Deze toename zal echter niet zodanig zijn dat deze de benoemde grenswaarde van 3% overschrijdt. Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 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:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het voorliggend plan betreft een geluidsgevoelig object. Echter is er al een woonfunctie, de boerderij van de eigenaar, aan De Akker gelegen. Daarbij is er in het geval van De Akker sprake van een zeer rustige landelijke weg. Een geluidsonderzoek is daarom niet nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Planspecifiek

Er liggen geen veehouderijen in de omgeving van het plangebied die problemen zouden kunnen opleveren voor het initiatief. Hiermee is het uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. 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.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Ten noordoosten van het plangebied, aan de Ganzert 27a, ligt het bedrijf Van de Wetering Transportservice. Dit is een transportbegeleidingsbedrijf. In de tabel met richtafstanden van de VNG valt het bedrijf in de categorie post- en koeriersdiensten. Daarmee is het een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter. Het nieuwe woongebouw blijft buiten deze richtafstand: er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien is het bedrijf reeds omringd door dichterbij gelegen burgerwoningen waar het al rekening mee moet houden. Omgekeerd wordt levert onderhavig initiatief geen nieuwe beperkingen op voor het bedrijf.

Ten zuiden van het plangebied is een fruitteler gesitueerd. Tussen de fruitteler en het plangebied is een watergang aanwezig. Het woongebouw wordt echter in het noordelijk deel van het plangebied gesitueerd. De afstand tussen het woongebouw en de boomkwekerij is dusdanig groot (60 meter), dat er geen problemen ontstaan op het gebied van het spuiten van gifstoffen. Ook moet er reeds rekening worden gehouden met de aanwezige watergang. Op de overige percelen zijn geen kwekerijen aanwezig. De betreffende grondeigenaren van deze percelen zijn op de hoogte van het plan en van het feit dat er door het gebouw beperkingen ontstaan t.a.v. het gebruik van gifstoffen in de toekomst.

Het initiatief is op het gebied van milieuzonering uitvoerbaar.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

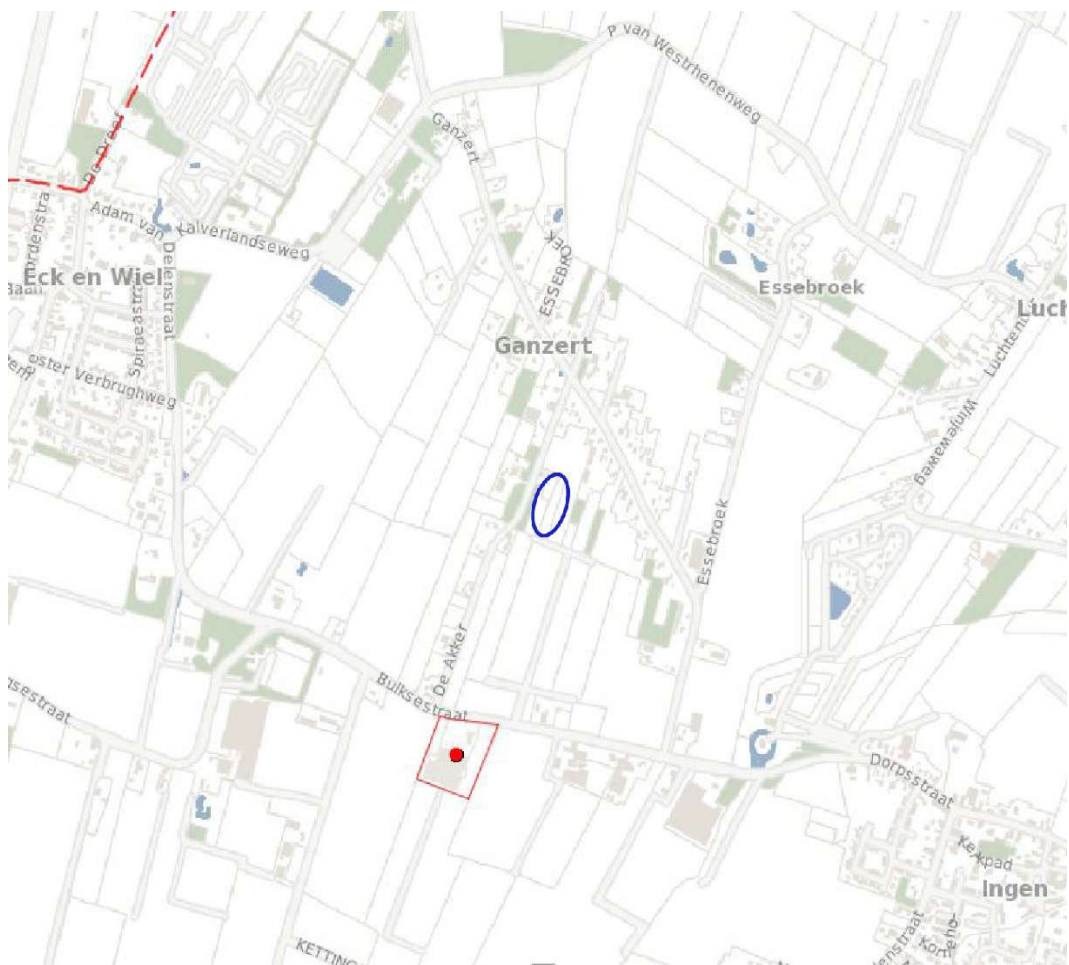
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied zich in de nabijheid bevindt van een aardgasleiding. Deze leiding ligt op een afstand van circa 1100 meter en het plangebied ligt niet in het invloedsgebied. Ten zuiden van het plangebied is bij een fruitbedrijf een inrichting aanwezig. Ook hiervoor geldt dat het plangebied zich buiten het invloedsgebied bevindt. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in 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 21e eeuw heeft 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:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- 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 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. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. 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.

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 in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek: watertoets

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

In onderhavig plan gaat het om het toevoegen van een woongebouw voor begeleid wonen. Het verhard oppervlak van de gebouwen en verharding ligt onder de toetsingsgrens van 1.500 m². Voor het afvoeren van het hemelwater wordt er gebruikt gemaakt van grindkratten. Verder zijn er geen problemen op het gebied van wateroverlast bekend. De ten opzichte van de woonfunctie toegenomen belasting van het riool levert geen probleem op.

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen(beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Wel ligt er een A-watergang ten zuiden van het plangebied. Deze blijft behouden.

Het initiatief is daarmee op het gebied van water uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De locatie De Akker 10 is gelegen in het Nationaal Landschap Rivierengebied. Het is echter niet gelegen in of nabij Natura 2000 gebieden, beschermde natuurmonumenten of wetlands. Ook is er geen Ecologische Hoofdstructuur in de buurt van het plangebied gelegen. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde.

Soortenbescherming

Met voorliggend plan worden er geen beplantingen, zoals bestaande bomen en struiken, verwijderd. Ook worden er geen sloten gedempt. Het woongebouw wordt gerealiseerd op grasland dat reeds intensief als speelweide wordt gebruikt. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Aangezien het gaat om zorgwoningen, heeft het grootste gedeelte van de cliënten geen eigen auto. Wel dient rekening te worden gehouden met verkeer voor bezoekers. De locatie wordt ontsloten via de De Akker. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het ten opzichte van de woonfunctie beperkt toegenomen verkeer op te kunnen vangen. De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Op basis van de kencijfers CROW in publicatie 317 kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In de publicatie staan geen concrete parkeerkegetallen voor begeleid wonen. Aangezien de meeste bewoners niet beschikken over een auto, is de parkeernorm vergelijkbaar met die van een aanleunwoning (max. 1,4 pp/woning).

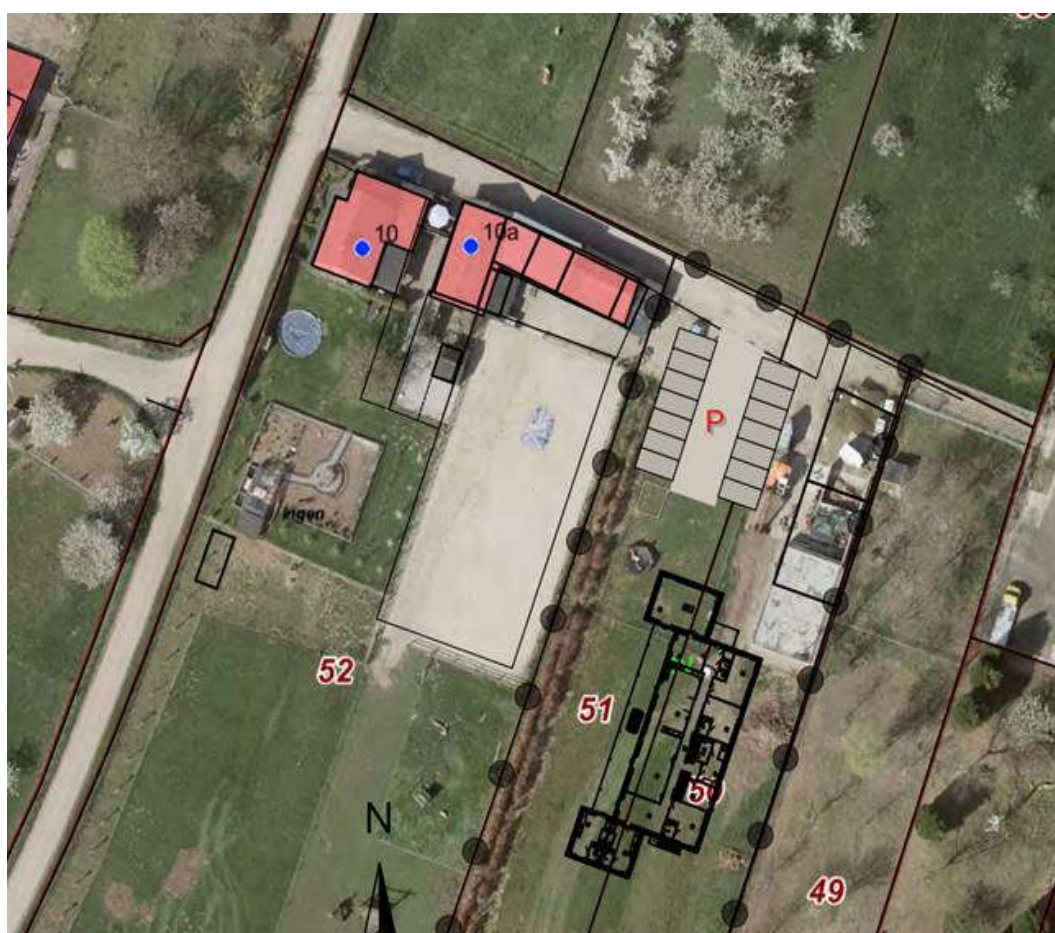
De zorgboerderij heeft momenteel een aantal parkeerplaatsen voor de vaste medewerkers/bezoekers (zie rode cirkel op luchtfoto). Tevens zijn er bij de woning 3 parkeerplaatsen voor eigen gebruik. Ook is er een ruime oprit aanwezig (7 meter breed) waar voldoende plek is voor het kort parkeren van auto's, ten behoeve van het halen en brengen van de kinderen.



Situering parkeerplaatsen op terrein

Momenteel zijn er in het huis al 8 woonplekken aanwezig. In theorie zouden hiervoor met het kencijfer van aanleunwoningen 12 parkeerplaatsen ($8 \times 1,4 = 11,2$) nodig zijn. In de huidige situatie zijn er 5 parkeerplaatsen op een parkeerplaatsje aanwezig (zie cirkel), daarnaast parkeert een enkeling op de brede inrit (breed genoeg om elkaar te passeren) om de cliënt uit te laten stappen en daarna weer weg te rijden. In de praktijk voldoet de parkeersituatie en zijn er geen problemen. Gesteld kan worden dat het gehanteerde kencijfer van een aanleunwoning eigenlijk teveel parkeerplaatsen oplevert.

Met het nieuwe gebouw verdwijnen de woonplekken in het huidige gebouw en worden er 14 nieuwe plekken ingericht. Per saldo ontstaan er dus 6 nieuwe woonplekken. Wanneer opnieuw het kencijfer van aanleunwoningen wordt gehanteerd, zijn er dus 9 ($6 \times 1,4 = 8,4$) parkeerplaatsen nodig. De bestaande parkeerplaats zal hiervoor worden uitgebreid, er zal vóór het gebouw worden geparkeerd. In de tekening is met de rode 'P' aangegeven waar dit gebeurt.



Schets met uitbreiding parkeerplaats bij de rode 'P'

Verwacht wordt dat de parkeerbehoefte veel kleiner is dan deze 9 parkeerplaatsen. Belangrijk aspect is dat er ruimte genoeg is op het perceel om hiervoor een passende parkeeroplossing te vinden. De straat De Akker zal met dit plan niet belast worden met parkerende auto's.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het voorliggend plan en de omgeving ligt niets wat van cultuurhistorische waarde is.

Archeologisch

De Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geeft aan dat de archeologische verwachting in het plangebied hoog is, dat houdt in dat er resten ondieper dan 1,5 meter beneden maaiveld verwacht worden of dat de diepteligging onbekend is. Een onderzoek is niet nodig als het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm of het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m². Dat is laatst is met het voorliggend plan het geval. Een archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

Het initiatief is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het 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 het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe burens zijn op de hoogte van dit plan.

Overleg

Onderhavig initiatief is in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Rivierenland. Verder is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Rivierenland. De adviezen zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Principe advies uitbreiding zorg



buro-sro.nl



Voorbespreking I

Dossiernummer	678
Extern Zaak ID	Z.009573
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	19 februari 2019
Agendapunt	1.5.2
Omschrijving	Verklaring van geen bedenkingen Rijnbandijk 213-217 Rijswijk: 21.45 – 22.15 uur
Organisatieonderdeel	Team Beleid
Eigenaar	Boon, S.
Portefeuillehouder	S.T. Klein- de Jong

Bijlagen
Raadsvoorstel D022468 VVGB Rijnbandijk 213-217
Raadsbesluit D022487 VVGB Rijnbandijk 213-217
Ruimtelijke onderbouwing Rijnbandijk 201800928
Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Rijnbandijk 213- 217

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	22 januari 2019
Agendacommissie	7 februari 2019
Voorbespreking I	19 februari 2019
Raadsvergadering	5 maart 2019

Toelichting

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.022468 Z.009573

Voorstel ingebracht door S. Boon
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 21. Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen tussen Rijnbandijk 217 en Rijnbandijk 213 in Rijswijk

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk liggen percelen waarop het recht geldt twee woningen en bijgebouwen te bouwen op korte afstand van de dijk. De wens bestaat om deze bouwrechten, vanaf de dijk gezien, verder naar achteren te doen gelden voor één woning en bijgebouw(en) met hetzelfde aantal vierkante en kubieke meters als nu toegestaan is op de oorspronkelijke locatie aan de dijk.

Aanvragers zijn op 14 december 2016 eigenaar geworden van de betreffende percelen. De dijkverzwaring ter hoogte van deze percelen is nadien afgerond. De verhoging en verbreding van de dijk en de aanleg van twee geasfalteerde op- en afritten en een geasfalteerd parkeervlak hebben de dijkomgeving veranderd. De dijk is daarmee dichterbij de oorspronkelijke locatie gekomen waar momenteel de twee woningen gerealiseerd mogen worden. Het verkeer dat op de dijk rijdt veroorzaakt na de dijkverzwaring echter meer licht- en geluidhinder.

Op de oorspronkelijke locatie rust tevens een recht van overpad, voor onder meer zware landbouwmachines. Indien zou worden gebouwd op de oorspronkelijke locatie, zou met deze zware machines vlak langs de bebouwing moeten worden gereden.

Het bouwen van de woning op de gewenste locatie op een grotere afstand van de dijk is zodoende gunstig voor de ruimtelijke ordening van het plangebied.

Naast het feit dat er voor de toekomstige en huidige bewoners een betere woonomgeving ontstaat heeft het verplaatsen van de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren bovendien als voordeel dat de nieuwe woning beter landschappelijk ingepast kan worden. Tevens betekent het opgeven van het recht tot het bouwen van één van de twee woningen, dat er een woning vrijkomt om aan het beschikbare woningcontingent toe te voegen.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 2008', kan de woning op dit moment niet op de gewenste locatie worden gerealiseerd. Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan daarmee worden afgeweken van het bestemmingsplan, om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een planologisch-juridisch kader.

Ter compensatie van het bouwen van de woning op de gewenste locatie, achter in het plangebied, zullen de bouwrechten op de oorspronkelijke locatie, voor in het plangebied, komen te vervallen. De oorspronkelijke locatie valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening', en biedt momenteel de mogelijkheid om twee woningen te realiseren.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de nieuwbouw beter landschappelijk ingepast kan worden, er een woning vrijkomt om aan het woningcontingent toe te voegen en er voor de toekomstige en huidige bewoners een betere woonomgeving ontstaat. Initiatiefnemer diende een aanvraag omgevingsvergunning in met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren en heeft onnodig kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2008 en bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening'.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerpomgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient, komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is bij dit voorstel niet aan de orde.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrondinformatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing
- Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Inlichtingen bij:

Naam	S. Boon
Team	Beleid

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
5 maart 2019	D.022468	D.022487 Z.009573

1. **Onderwerp** Verklaring van geen bedenkingen tussen Rijnbandijk 217 en Rijnbandijk 213 in Rijswijk

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 januari 2019;

besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verplaatsen van het bouwrecht van twee woningen op de percelen tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk en deze te doen gelden voor één woning met hetzelfde oppervlak en inhoud;
2. deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2019

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc



Gemeente Buren
Ruimtelijke onderbouwing
Rijnbandijk Rijswijk

Gemeente Buren

Ruimtelijke onderbouwing

Rijnbandijk

GEGEVENS VAN AANVRAGERS

Dhr. mr drs. G.W. van Bokhorst LL.M. en
Mw. Y.A. van der Sande
mede namens
Dhr. R.H. van der Sande

p/a
Parklaan 74
2011 KX Haarlem



PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K17191**

Status

Definitief

Datum

24 april 2018

20 juni 2018

28 september 2018

Versie

1

2

3

Projectleider: ir. R. den Heijer

Auteurs: G. Jansen MSc, S.A. Blommestein MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	10
2	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Analyse omgeving (historie).....	12
2.3	Analyse omgeving (huidige situatie)	16
2.3.1	Positionering percelen.....	16
2.3.2	Beplanting	16
2.3.3	Doorzichten	16
2.3.4	Bebouwing.....	17
2.4	Gewenste situatie.....	19
2.5	Inrichtingsschets	20
2.6	Architectonische vormgeving	21
3	Beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	22
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017)	24
3.3	Gemeentelijk beleid.....	25
3.3.1	Toekomstvisie Buren 2030.....	25
3.3.2	Structuurvisie Buren 2009-2019	26
4	Uitvoeringsaspecten	28
4.1	Flora en fauna	28
4.1.1	Wettelijk kader.....	28
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	28
4.1.3	Resultaten quickscan flora en fauna en voortoetst Natura 2000	29
4.1.4	Conclusie.....	30
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.2.1	Cultuurhistorie	30
4.2.2	Archeologie	30
4.3	Verkeer en parkeren	31
4.3.1	Verkeer.....	31
4.3.2	Parkeren.....	32
4.4	Luchtkwaliteit.....	32
4.5	Bodemkwaliteit	32
4.5.1	Onderzoek/beoordeling.....	32

4.5.2	Conclusie.....	32
4.6	Geluidhinder.....	33
4.6.1	Onderzoek/beoordeling.....	33
4.6.2	Conclusie.....	33
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	33
4.7.1	Wettelijk kader.....	33
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.7.3	Conclusie.....	34
4.8	Externe veiligheid.....	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	36
4.8.3	Conclusie.....	37
4.9	Kabels en leidingen.....	37
4.10	Water.....	37
4.10.1	Inleiding.....	37
4.10.2	Wettelijk kader.....	38
4.10.3	Beoordeling d.m.v. watertoets.....	39
4.10.4	Conclusie.....	40
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6	Eindconclusie	42

Bijlage 1: Inrichtingsschets door Van der Padt & Partners Architecten – 20 september 2018

Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna en Voortoets Natura2000 door EcoResult – 28 september 2018

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek door Vink – 15 juni 2018

1 Inleiding

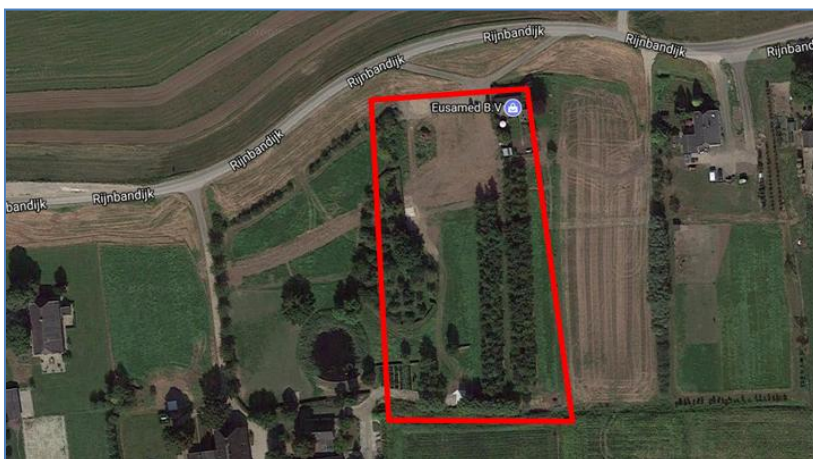
1.1 Aanleiding

Tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 liggen percelen die kadastraal bekend zijn als de gemeente Maurik, sectie I, nummers 1843, 1844, 1845 en 1895 (de “Oorspronkelijke Locatie”). Op de percelen 1843, 1844 en 1895 rusten bouwrechten van aanvragers en op perceel 1845 bouwrechten van de heer R.H. van der Sande, die aanvragers heeft gemachtigd om deze aanvraag mede namens hem te doen. Deze omvatten het recht twee woningen en bijgebouwen op de Oorspronkelijke Locatie te bouwen. De wens bestaat om deze bouwrechten, vanaf de dijk gezien, verder naar achteren te doen gelden voor één woning en bijgebouw(en) voor hetzelfde aantal vierkante en kubieke meters als de twee woningen en bijgebouwen waarvoor de bouwrechten gelden (samen de “Woning”), zodat aanvragers de Woning verder van de dijk af kunnen bouwen. Dit heeft (i) voordelen voor de bewoners aan Rijnbandijk 213 en (ii) voordelen voor aanvragers, die zo onder meer minder geluids- en lichtoverlast van het wegverkeer zullen hebben en (iii) brengt een betere ruimtelijke indeling in het algemeen belang met zich mee. De eigenaar van het perceel waarop de gewenste locatie is gelegen en dat kadastraal bekend is als de gemeente Maurik, sectie I, nummer 1849 (de “Gewenste Locatie”) en de daarop gebouwde woning aan de Rijnbandijk 217A, de heer R.H. van der Sande, is reeds akkoord met deze verplaatsing van bouwrechten.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, kan de Woning op dit moment niet op de Gewenste Locatie worden gerealiseerd. Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, opdat aanvragers de Woning op de Gewenste Locatie mogen bouwen. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een planologisch-juridisch kader.

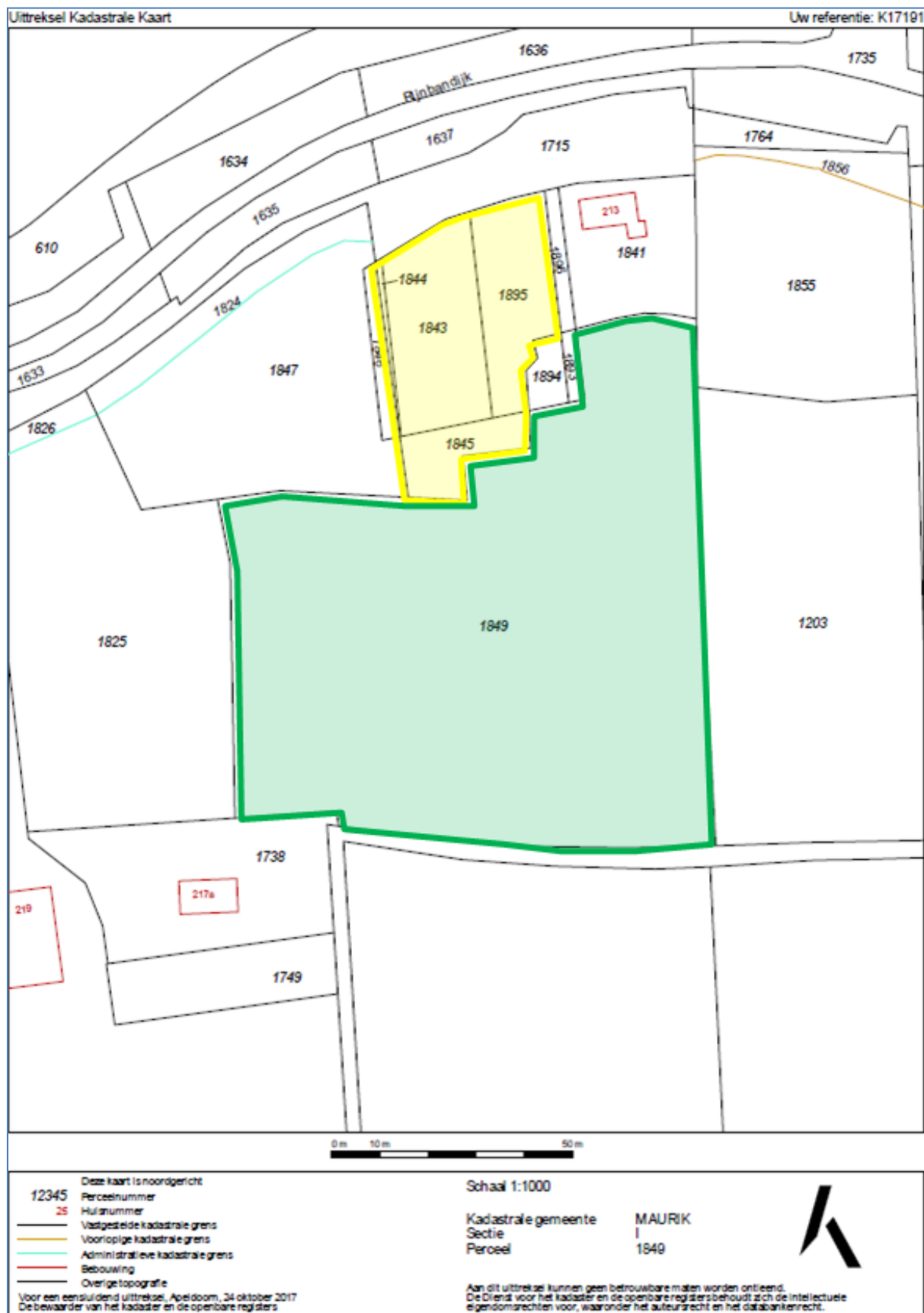
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Oorspronkelijke Locatie en de Gewenste Locatie (samen het “Plangebied”) zijn gelegen aan de Rijnbandijk in het buitengebied van Rijswijk. Ten oosten van de Oorspronkelijke Locatie is een vrijstaande burgerwoning gelegen (Rijnbandijk 213). Ten westen en op ruimte afstand van de Gewenste Locatie zijn woningen ver van de dijk gelegen. Aanvragers wonen graag net als de burens aan de westkant, verder van de dijk. Het Plangebied is op de volgende foto aangeduid.



Ligging Plangebied rood omlijnd (bron: maps.google)





De percelen met bouwrechten (1843, 1844, 1845 en 1895) op de Oorspronkelijke Locatie (geel gearceerd) en het perceel (1849) op de Gewenste Locatie (groen gearceerd) op kadastrale kaart (bron: kadaster)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Aanvragers zijn voornemens de Woning te realiseren binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Ook geldt hier het bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'.

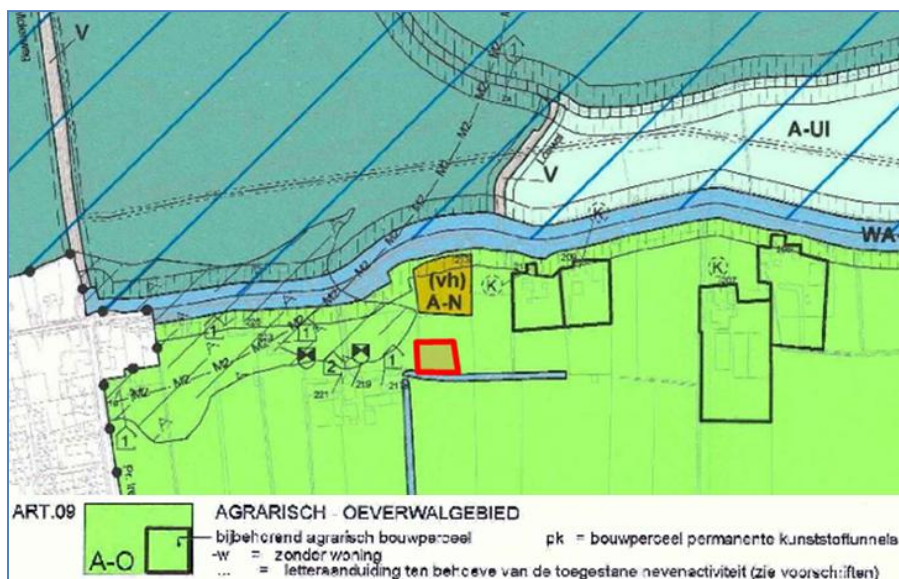
Bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'

Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling kent het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' de bestemming Agrarisch – Oeverwalgebied. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
- e. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik.

Voorts blijkt uit bijlage 4 van het bestemmingsplan, de archeologische beleidsadvieskaart, dat er deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt voor het gebied. De voorwaarde voor behoud van gebieden met een hoge verwachting is: Plangebieden in de historische kern groter dan 100 m² en in overig gebied groter dan 1000 m² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld. De voorwaarde voor behoud van gebieden met een middelhoge verwachting is: Plangebieden groter dan 2000 m² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld.

Onderhavig initiatief is op dit moment niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', aangezien de bestemming Agrarisch – Oeverwalgebied geen burgerwoning toestaat. Het initiatief voldoet wel aan de voorwaarden gesteld vanuit de archeologische verwachtingswaarde.



De Gewenste Locatie voor de Woning globaal in rood weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'



Bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'

Het grootste gedeelte van het Plangebied ligt ook in het bestemmingsplan 'Dijkverbetering Hagestein – Opheusden'. Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening'

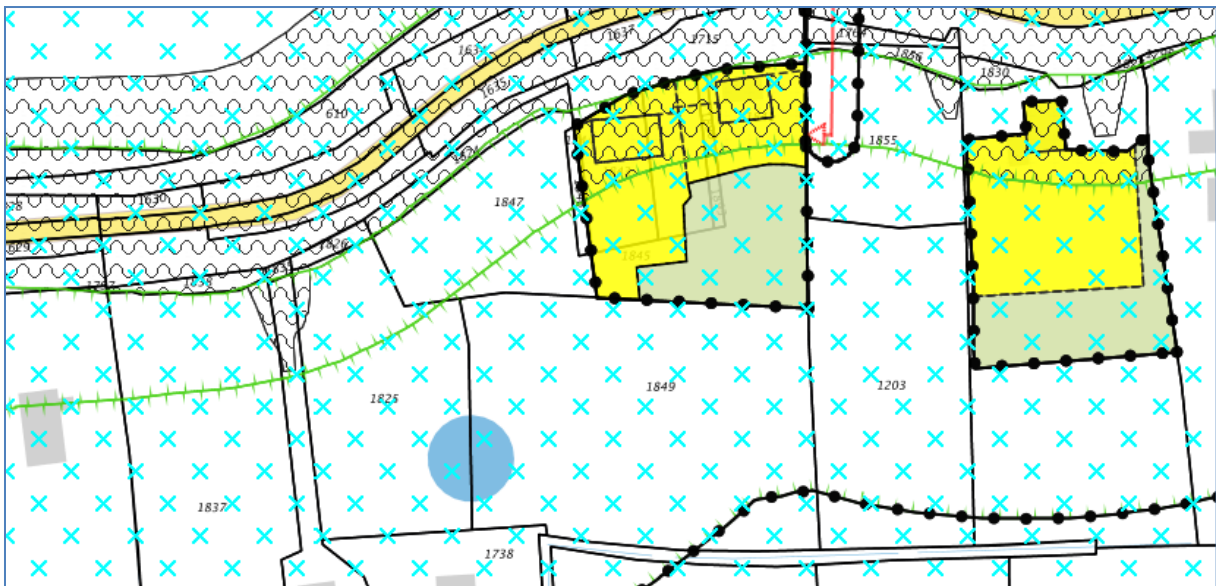
Ter compensatie van het bouwen van de Woning op de Gewenste Locatie, achter in het Plangebied, zullen de bouwrechten op de Oorspronkelijke Locatie, voor in het Plangebied, komen te vervallen. De Oorspronkelijke Locatie valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening', welk plan de mogelijkheid biedt de Woning te realiseren.

Het gehele gele gedeelte kent de enkelbestemming 'wonen' met op het bouwvlak de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen-1'. Voorts heeft een groot gedeelte van het gele vlak de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en beschikt het gehele perceel over de specifieke bouwaanduiding '3'. Ter plaatse van deze specifieke aanduiding '3' mag het totale oppervlak van het bijgebouw niet meer bedragen dan 80 m². Op de gronden met de bestemming 'wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) één vrijstaande woning per bouwvlak;
- b) ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mogen tevens twee aaneengebouwde woningen gebouwd worden;
- c) ter plaatse van de aanduiding "speciale bouwaanduiding - twee-aaneen-1" moeten de woningen twee-aaneen gebouwd worden;
- d) ter plaatse van de aanduiding "sba-1" mag de woning op een verhoging (terp) worden gebouwd waarbij de bovenkant van de begane grondvloer van de woning tot maximaal 0,33 meter boven de kruin van de weg mag liggen, gemeten voor de huidige c.q. voormalige woning en overeenkomstig het niveau van de huidige c.q. voormalige woning;
- e) bijgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- f) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' is het op dit moment niet mogelijk om bouwrechten te 'verplaatsen', waardoor de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met dit bestemmingsplan.





De percelen met bouwrechten geel weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding, de ligging van het Plangebied in de omgeving en de huidige regelingen in de desbetreffende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 wordt nader in gegaan op de bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een uiteenzetting van en toetsing aan het vigerende beleidskader van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Buren. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 bevat de conclusie.



2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De Oorspronkelijke Locatie bevindt zich tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 en omvat percelen met een bestemming tot het bouwen van twee woningen en bijgebouwen. Deze locatie is gelegen ten zuiden van de Rijnbandijk in het buitengebied van Rijswijk.

Het perceel ten oosten van de Oorspronkelijke Locatie met de daarop gelegen woning (Rijnbandijk 213) is in november 2017 verkocht. Het is voor de nieuwe eigenaren en bewoners gunstig, indien de Oorspronkelijke Locatie niet wordt bebouwd.

Aanvragers zijn op 14 december 2016 eigenaar geworden van de desbetreffende percelen. De dijkverzwaring ter hoogte van deze percelen is nadien afgerond. De verhoging en verbreding van de dijk en de aanleg van twee geasfalteerde op- en afritten en een geasfalteerd parkeervlak (samen de "Dijk") hebben de dijkomgeving veranderd. De Dijk is dichterbij de Oorspronkelijke Locatie gekomen. Het verkeer dat op de Dijk rijdt veroorzaakt na de dijkverzwaring meer licht- en geluidhinder.

Op de Oorspronkelijke Locatie rust een recht van overpad, voor onder meer zware landbouwmachines. Indien zou worden gebouwd op de Oorspronkelijke Locatie, zou met deze zware machines vlak langs de bebouwing op de Oorspronkelijke Locatie moeten worden gereden.

Het bouwen van de Woning op de Gewenste Locatie in plaats van de Oorspronkelijke Locatie is gunstig voor de ruimtelijke ordening van het Plangebied.

Het bovenstaande mede in aanmerking nemend, achten aanvragers het van belang om, zo ver mogelijk van de Dijk, niet op de Oorspronkelijke Locatie maar op de Gewenste Locatie te bouwen. Onderzocht is daarom d.m.v. een ruimtelijke analyse wat de mogelijkheden hiervoor zijn.



De huidige situatie met op de voorgrond het huis op Rijnbandijk 213 en rechts achterin de hoek de woningen op Rijnbandijk 217 en Rijnbandijk 219 (bron: funda.nl)

2.2 Analyse omgeving (historie)



In 1850 had de Rijn nog een heel kronkeling verloop, globaal gevolgd door de oude Rijnbandijk. Aan de dijk stonden verschillende boerderijen en diverse boomgaarden. Een omgrachte boerderij als de Oltenstein stond op iets meer afstand van de dijk. Direct ten zuiden van de boomgaarden achter de dijk was het landschap in gebruik als akkerland (uitgezonderd de linten op de oeverwal waaraan ook boomgaarden lagen). Nog zuidelijker was het landschap natter en daarmee meer geschikt voor veeteelt en grasland. Het gehucht Rijswijk bestond uit slechts enkele (dijk)woningen. Maurik was al gegroeid tot een dorp met dichtbebouwde linten.



Rond 1880 waren de verandering relatief beperkt t.o.v. 30 jaar eerder. Rijswijk was licht gegroeid en het gebruik van de landbouwgrond veranderde door de afname van boomgaarden. Deze lagen in deze tijd vooral bij Rijswijk en Maurik en langs de tegenwoordige Parkstraat. In de uiterwaarden stonden nu diverse steenfabrieken, waarvan er nu nog enkele resteren. Bij de dijk stond de meeste (meer kleinschalige) bebouwing dichtbij/op het talud. De boerderijen en andere wat grotere bebouwing werd echter gerealiseerd op meer afstand van de dijk. Hierdoor ontstond er een gevarieerd dijklint.



Tussen 1880 en 1930 waren de binnendijkse veranderingen zeer beperkt. In de uiterwaarden zijn daarentegen nieuwe steenfabrieken gerealiseerd en reeds bestaande fors vergroot, waarvoor ook de infrastructuur werd aangepast. De boomgaarden aan de dijk waren weer aangeplant en geïntensiveerd. Duidelijk in het zicht staan de diverse boerderijen en andere bebouwing op grotere afstand van de dijk, zoals Het Kamertje, De Dijkhof en Oltenstein. Ten westen van boerderij Het Kamertje staat de bebouwing haast trapezgewijs steeds iets verder van de dijk af, waardoor de boerderij geen uniek cluster meer is in het buitengebied, maar eerder onderdeel uitmaakt van het gevarieerde dijklint.



Kaartbeeld 1960: Een grote verandering in de omgeving was de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952 en het deels verleggen van de Rijn. Hierdoor verlandde de kromming tussen de steenfabriek en de Rijnbandijk. Op de oeverwal bij de dijk waren de veranderingen meer beperkt tot individuele bebouwing en boomgaarden. In de open kom, ruim ten zuiden van het plangebied, was ondertussen een provinciale weg aangelegd om de kleinschalige polder- en dijkwegen te ontlasten.





Rond 1990 was het landschap stevig veranderd. De boomgaarden zijn grotendeels verdwenen en door schaalvergroting van bebouwing en samenvoeging van percelen is het kleinschalige landschap van de oeverwal minder herkenbaar geworden.



2017- Rijswijk kende ook een groeispurt. Die viel echter in het niet bij de planmatige uitbreidingen van Maurik. In de huidige situatie is het landschap nog steeds moeilijk leesbaar door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen het oeverwallenlandschap (direct achter de dijk) en het open landschap ten zuiden daarvan.

Enkel tussen het Plangebied en Rijswijk en nabij Maurik (rood omcirkeld) komen nog kleinschalige boomgaarden voor op de oeverwal. Daarnaast heeft de recente dijkversterking een stevige impact gehad.



Huidige situatie (ingezoomd)

Op onderstaande luchtfoto is goed het verschil te zien tussen het oeverwallengebied op de rivierduin nabij Rijswijk (I), waar het landschap nog kleinschalig(er) is met veel opgaande beplanting, en het gebied meer naar het oosten (II) waar het landschap open is en weinig opgaand groen kent rond de bebouwde percelen. Juist dit kleinschalige landschap met de opgaande beplanting geeft ruimte om bebouwing goed in te passen.



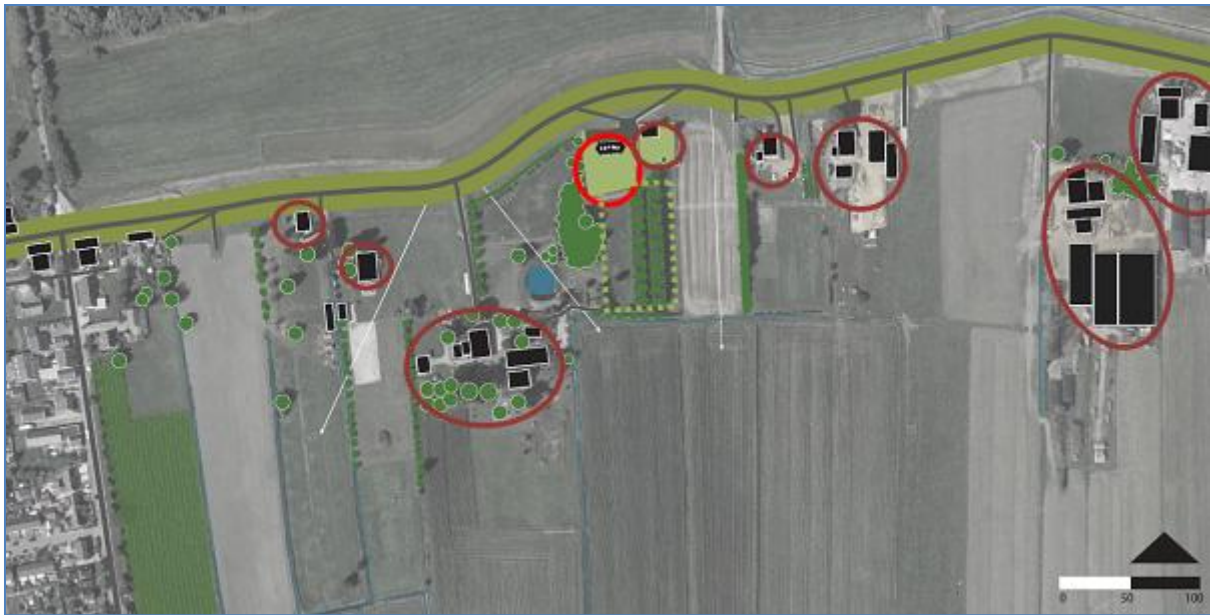
2.3 Analyse omgeving (huidige situatie)

2.3.1 Positionering percelen

Langs de dijk bevinden zich zowel woon- als agrarische percelen. De percelen zijn wisselend van grootte en liggen ook op wisselende afstanden van de weg. Opvallend is dat altijd het landschap tussen de percelen doorloopt en/of de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw verspringt t.o.v. de burenen.

Conclusie

In de huidige situatie (zie ook het vigerende bestemmingsplan) is de Woning gepland direct naast Rijnbandijk 213. Deze geplande bebouwing wijkt daarmee af van de bebouwing in de omgeving.



2.3.2 Beplanting

Het oeverwallenlandschap is van oudsher een kleinschalig landschap met hoogstamboomgaarden met opgaande beplanting op kavelgrenzen en langs perceelranden. In onderstaande uitsnede tussen de kern Rijswijk en de boerderij Rijnbandijk 207 is het oorspronkelijk landschap nog goed te herkennen. Verder hebben diverse percelen op afstand van de dijk een laanbeplanting langs het toegangspad. De kweekbomen achter perceel Rijnbandijk 213 benadrukken de richting van het landschap. Wilgen volgen de achterliggende watergang

Conclusie

De kweekbomen of daarvoor in de plaats komende bomen kunnen een toevoeging zijn voor de inpassing van de Woning op een locatie verder van de dijk af.

2.3.3 Doorzichten

Doorzichten in de richting van het landschap, maar ook diagonaal tussen de percelen door zijn belangrijk voor de landschapsbeleving vanaf de Rijnbandijk. De koppeling tussen het nieuwe woonperceel en perceel Rijnbandijk 213 draagt hier niet aan bij. Dit wordt nog versterkt door het nieuwe forse bouwblok op korte afstand van woning aan de Rijnbandijk 213, dat door zijn evenwijdige ligging én korte afstand tot de dijk het doorzicht blokkeert.



Conclusie

De huidige positionering van het nieuwe woonperceel en het brede bouwvlak zorgen ervoor dat de doorzichten over het landschap worden geblokkeerd. Door het nieuwe perceel te laten verspringen t.o.v. het perceel van Rijnbandijk 213, kunnen er wel doorzichten worden gerealiseerd.

2.3.4 Bebouwing

Het merendeel van de hoofdgebouwen aan de Rijnbandijk betreft boerderijen, met daartussen diverse woningen. In het algemeen zijn er twee type boerderijen: T-boerderijen en langhuisboerderijen (met wolfseinden). Woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met één laag en een stevige zadeldak. De nok staat meestal in de richting van het landschap, maar ook woningen die meer evenwijdig staan aan de dijk komen voor.

Conclusie

Nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige massaopbouw van één laag met zadeldak.



T-boerderij direct aan de dijk (nr. 231)



Arbeiderswoning tegen Rijswijk (nr. 229)



Eengezinswoning met zadeldak (nr. 225)



Historische boerderij (nr. 223)





Boerderij 't Kamertje' (nr. 219-221)



Tweelaagse woning met zadeldak (nr. 213)



Boerderij haaks op de dijk met wolfseinden (nr. 211)



T-boerderij op afstand van de dijk (nr. 207)



2.4 Gewenste situatie

Het aanpassen van de bouwmogelijkheden die momenteel in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening' geboden worden, biedt kans om zowel de landschappelijke kwaliteiten als de woonkwaliteiten te vergroten. Met het realiseren van het beoogde plan worden de volgende ruimtelijke kenmerken versterkt:

Landschappelijk/stedenbouwkundig

- Er ontstaan doorzichten over het landschap en tussen het nieuwe perceel en perceel Rijnbandijk 213. Een nieuwe woning op de oorspronkelijke locatie blokkeert namelijk het doorzicht;
- Er wordt beter aangesloten bij de bebouwingsstructuur uit de omgeving, die wordt gekenmerkt door percelen met een vrije ligging én stevig verspringende rooilijnen t.o.v. het hoofdgebouw van de burens;
- Door het verplaatsen van het Woningperceel, ontstaat aan weerszijden van boerderij 't Kamertje' een geleidelijke overgang van bebouwing direct aan de dijk (nrs. 213 en 225) via de bebouwing (nr. 223 en nieuwe perceel) naar de diep gelegen boerderij 't Kamertje';
- Door de terug gelegen positie van het nieuwe Woningperceel, kan deze stevig worden ingepast in het landschap;
- Door zijn positie is de Woning ondergeschikt aan het nieuw te realiseren landschap;
- Door de nieuwe bebouwing binnen het bestaande perceel, in het verlengde van Rijnbandijk nr. 213, te plaatsen, wordt het langgerekte beeld van het slagenpatroon het beste ondersteund en zijn de doorzichten het meest optimaal;
- Door de oude en de nieuwe woning in elkaars verlengde te leggen, wordt de kavel zodoende als geheel gezien, hier zal de uitstraling en positionering van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing ervan op aan sluiten;
- De woning zal in deze context een uitstraling krijgen verwijzend naar de agrarische bebouwing op het achtererf, waarmee het past binnen de omliggende agrarische bouwclusters.

Bewoners/woonkwaliteit

- Recht van overpad voor landbouwvoertuigen is beter te realiseren, zonder aantasting van woonkwaliteit;
- Door relatief korte afstand is (op termijn) mantelzorg mogelijk voor familie in de naastgelegen woning (bereikbaar via het bestaande landbouwpad).

Voor de bouw van de Woning worden de regels uit het vigerende bestemmingsplan aangehouden. Het hoofdgebouw (het woonhuis) zal maximaal een inhoud van 750 m³ hebben. Het bijgebouw zal maximaal een oppervlakte van 80 m² hebben.



2.5 Inrichtingsschets



Door de Woning te bouwen op een positie schuin achter het perceel aan Rijnbandijk 213 wordt het doorzicht over het landschap, dat zowel in de oude situatie (de varkensschuren) als in het huidige bestemmingsplan ontbreekt, teruggebracht. De woonfunctie is met opzet niet doorgetrokken tot de watergang aan de zuidzijde. Doordat daarmee akkers en weiden goed ontsloten blijven, blijft het agrarische landschap optimaal te gebruiken. Daarnaast blijft er hierdoor ruime afstand tot boerderij 't Kamertje', voor doorzichten over het landschap.

In dit model wordt het landschap versterkt door (een deel) van de huidige kweekbomen of daarvoor in de plaats komende bomen te gebruiken voor de inpassing van de Woning. Door het verwijderen van één rij bomen en het verplanten van enkele bomen als begeleiding van de inrit langs het perceel aan de Rijnbandijk 213, ontstaat een fraaie klassieke zichtlijn naar de nieuwe Woning. Daarnaast worden zowel de randen van het woonperceel als van het agrarische perceel landschappelijk ingeplant. In plaats van de inrichting met de kweekbomen, kan een hoogstamboomgaard op deze locatie natuurlijk ook zorgen voor een goede gebiedseigen inpassing.

In de door de architect van de aanvragers gemaakte voorlopige inrichtingsschets, zie bijlage 1, zijn de beoogde locatie en oppervlakte- en inhoudsmaten van het hoofd- en bijgebouw weergegeven.



2.6 Architectonische vormgeving

De Woning zal een uitstraling krijgen verwijzend naar de agrarische bebouwing op het achtererf. Dit betekent:

- een positionering evenwijdig aan de perceelrichting;
- een heldere bouwvorm bestaande uit 1 bouwlaag met fors zadeldak (dus zonder ondergeschikte uit- of aanbouwen);
- het gebruik van traditionele, natuurlijke materialen.

De landschappelijke inpassing bestaat in hoofdzaak uit beplanting die de perceelgrenzen volgt. Binnen het perceel kan een meer ondergeschikte en informele uitstraling ontstaan (referentie naar het boerenerf). Een duidelijke zichtlijn op de Woning is van belang.

Kenmerken van de Woning:

- Eenvoudige hoofdmassa van één laag met stevige kap (zadeldak);
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Volume staat haaks op – of evenwijdig aan – de perceelrichting;
- Ingetogen architectuur, die aansluit bij de omgeving

Referentie voor de stijl van de door aanvragers gewenste woning:



Bron: www.padtenpartners.nl



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, die in 2017 is herzien. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan deze Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het rijksbelang. In paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voor de bouw van de Woning aan de Rijnbandijk, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de



stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Onderhavig initiatief bevat slechts één woning, waardoor de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017)

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Krachtige steden en vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving.

Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van

- ruimtelijke kwaliteit;
- natuur en landschap in Gelderland;
- gezonde en veilige leefomgeving;
- water en ondergrond.



De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

De locatie

De locatie waar aanvragers de Woning willen realiseren is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het 4.2.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

Voorts is de locatie gelegen in de Nationale Landschappen. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De provincie ondersteunt gemeenten financieel bij het realiseren van landschapsdoelen. De provincie heeft met het toepassen van Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik een zorgvuldige afweging van ontwikkelingen in het buitengebied voor ogen. Paragraaf 3.1.3 gaat nader in op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het gebied is ook onderdeel van de Romeinse Limes. De provincie en haar partners streven er samen naar Historische verdedigingslinie de Limes te beschermen met adequate ruimtelijke regelingen. Het is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat gedeeld wordt met buurprovincies. Ontwikkelingen hier zijn alleen mogelijk als zij de kernkwaliteiten niet aantasten.

Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische kernkwaliteiten worden niet aangetast door de gewenste ontwikkeling. Onderhavig initiatief is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Buren 2030

De toekomstvisie van de gemeente Buren is op 13 augustus 2010 vastgesteld. De toekomstvisie schepst een wensbeeld voor 2030. Alle beschikbare gegevens en aangegeven richtingen zijn vertaald naar vier scenario's: behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario.⁹

Het woonscenario

In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidig voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

Veertien van de vijftien kernen zijn ontstaan op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ook de plekken waar plannen voor woningbouw gerealiseerd moeten worden. Twee randvoorwaarden zijn daarbij essentieel; de karakteristieke structuur van de kernen mag niet verloren gaan en de kernen mogen niet aan elkaar groeien.



Conclusie

De Gewenste Locatie is gelegen in oeverwalgebied. Hier moeten ook plannen voor woningbouw gerealiseerd worden, zoals genoemd in de toekomstvisie. Onderhavig initiatief is niet in strijd met de toekomstvisie van de gemeente Buren.

3.3.2 Structuurvisie Buren 2009-2019

De structuurvisie van Buren is vastgesteld op 27 oktober 2009. 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.

Wonen

Het gemeentelijk woonbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van 'vitale kernen'. Dit zijn kernen die minimaal voorzien in de eigen behoefte, gedifferentieerd zijn en een duurzame bestaansbasis hebben. Het doel is om een goede woonkwaliteit te bieden in de kernen. In de gemeente Buren is de afgelopen jaren weinig woningbouw gepleegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

De dorpen Maurik, Eck en Wiel en Rijswijk zijn echte plattelandsdorpen waar het rustig wonen is. In Rijswijk is een beperkte dorpsuitbreiding mogelijk in westelijke richting. Naar het zuiden vormt de Heuvel langs het Amsterdam-Rijnkanaal de absolute grens. Naar het oosten is het niet wenselijk verder uit te breiden, omdat hier reeds een duurzame dorpsrand is vormgegeven.

De navolgende visiekaart geeft in rood aan waar woningbouw gewenst is. Tot 2015 heeft de gemeente een duidelijk beeld van de te ontwikkelen locaties. Na 2015 is dit onzekerder.



De visiekaart van de gemeente Buren met het plangebied rood omlijnd

Conclusie

Op de Oorspronkelijke Locatie is het bouwen van twee woningen en bijgebouwen al toegestaan. Met het onderhavige initiatief wordt beoogd de bouwrechten slechts enkele tientallen meters te verplaatsen; van de Oorspronkelijke Locatie vlak achter de Dijk naar de Gewenste Locatie. In plaats van twee woningen met bijgebouwen wordt één woning met bijgebouwen geprojecteerd en er wordt niet méér gebouwd dan in het kader van de huidige bouwbestemming al is toegestaan op de Oorspronkelijke Locatie, waardoor het initiatief niet in strijd is met de structuurvisie van de gemeente Buren.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een woning met bijgebouw aan de Rijnbandijk in Rijswijk. Het Plangebied beslaat geen NNN gebied. Wel ligt het perceel op zeer korte afstand van



Natura 2000 gebied, waardoor een voortoets daarnaar is uitgevoerd (bijlage 2). Daarnaast is een quickscan naar de al dan niet aanwezige flora en fauna uitgevoerd om de mogelijke effecten in beeld te brengen (bijlage 2).



Vooraanzicht van de percelen, waar aan de achterzijde het woonhuis en het bijgebouw zullen worden gerealiseerd

4.1.3 Resultaten quickscan flora en fauna en voortoets Natura 2000

Beschermde gebieden

Uit de quickscan en voortoets is gebleken dat uitgesloten kan worden dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000 gebieden, de Groene Ontwikkelingszone, belangrijke weidevogelgebieden en Natuurnetwerk Nederland zullen aantasten. Wel kan de ontwikkeling leiden tot verontreiniging als er onzorgvuldig wordt omgegaan met bijvoorbeeld bouwafval. Daarom dient voorkomen te worden dat er verontreinigingen optreden in het gebied.

Beschermde soorten

Nestplaatsen voor vogels met jaarrond beschermde nesten zijn afwezig. De planlocatie kan wel potentieel geschikt zijn als voortplantingsplaats voor algemene vogelsoorten die niet jaarrond beschermd zijn. Door onder andere buiten het broedseizoen te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn afwezig evenals essentieel foerageergebied. Het plangebied is wel potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Gelderland. Een ontheffing en aanvullend onderzoek is dan ook niet benodigd.

Ten allen tijde geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoals de gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij zijn aangetroffen tijdens de werkzaamheden.



4.1.4 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Voorts worden de flora en fauna niet geschaad. Het verplaatsen van de kweekbomen zal buiten het broedseizoen gebeuren.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De beoogde locatie voor de woning heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorie. De beoogde werkzaamheden mogen in het kader van cultuurhistorie dan ook zonder verder onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Met deze ontwikkeling worden cultuurhistorische waarden niet aangetast.

4.2.2 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. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

De Gewenste Locatie is gelegen in een gebied met deels een hoge en deels een middelhoge verwachtingswaarde. Bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 1000 m² (bij een hoge verwachting) en groter dan 2000 m² (bij een middelhoge verwachting) mogen niet dieper zijn dan 30 cm – maaiveld. De oppervlakte en inhoud van de Woning zullen niet meer bedragen dan de maximale oppervlakte en inhoud die het bestemmingsplan voor de Oorspronkelijke Locatie mogelijk maakt. Dit zal niet meer dan 1000 m² zijn, waardoor deze grens niet wordt overschreden en archeologisch onderzoek vanuit dit perspectief niet benodigd is.

Voorts dient de ontwikkeling niet binnen een straal van 50 m van AMK terrein te liggen, want anders mogen er zonder archeologisch onderzoek geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld gedaan worden. Het blauw omlijnde gebied is (niet wettelijk beschermd) AMK-terrein. Dit terrein bevindt zich op 50 m afstand van de gewenste nieuwe woning, waardoor vanuit dat perspectief ook geen archeologisch onderzoek benodigd is.





Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met Plangebied rood omlijnd

Conclusie

Vanuit archeologisch gezichtspunt worden geen beperkingen gesteld aan de onderhavige ontwikkeling. Nader onderzoek is niet nodig.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Voor de verwachte verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW.

De wens bestaat een vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren. De gemeente Buren is niet stedelijk en de locatie bevindt zich in het buitengebied. Met deze ontwikkeling komen de bouwrechten op de Oorspronkelijke Locatie te vervallen. Hier is een twee-onder-één-kapwoning met bijgebouwen toegestaan. De verwachte verkeersgeneratie hierbij is 7,4 en 8,2 per woning. In totaal zou de verwachte verkeersgeneratie dan 14,8 tot 16,4 vervoersbewegingen per etmaal zijn. Het onderhavige initiatief betreft echter de bouw van één woning met bijgebouwen. Op basis van de kengetallen van het CROW wordt een verkeersgeneratie verwacht tussen de 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Door de beoogde ontwikkeling zal de verkeersgeneratie dus afnemen ten opzichte van de huidige toegestane bestemmingen.

Conclusie

De verwachte verkeersgeneratie in het Plangebied zal afnemen ten opzichte van de huidige toegestane bestemmingen.



4.3.2 Parkeren

De CROW publicatie 317 geeft ook een globale indicatie voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Verwacht wordt dat er tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aanvragers gaan deze parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein.

Conclusie

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, waardoor het parkeren geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' kan worden beschouwd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van een dusdanige kleine omvang is, dat het initiatief 'niet in betekende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project waarop het onderhavige initiatief ziet kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet vereist.

4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging, zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Het initiatief betreft de realisatie van een woning op een stuk grond dat voorheen in gebruik was als weiland. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen, is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is meegestuurd als bijlage (bijlage 3).

4.5.1 Onderzoek/beoordeling

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van lichte verontreinigingen ter plekke van de gewenste woning. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn echter niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is afdoende bekend en vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.5.2 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. De aangetroffen verontreinigingen zijn licht en zijn niet verontrustend.



4.6 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Wanneer binnen deze geluidzones nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van een woning aan de Rijnbandijk te Rijswijk. De Wgh beschouwt een woning als 'geluidsgevoelig object'.

4.6.1 Onderzoek/beoordeling

Met voorliggend initiatief wordt een vrijstaande woning aan de Rijnbandijk mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt aan de Rijnbandijk, een 60 km/h weg die de kern Rijswijk verbindt met Maurik. Het zullen voornamelijk bestemmingsverkeer en toeristen zijn die deze weg nemen, omdat er grofweg een kilometer ten zuiden van de locatie, parallel aan de Rijnbandijk, de provinciale weg is gelegen die Rijswijk en Maurik eveneens met elkaar verbindt.

In het vigerend BP Buitengebied 2008 (vastgesteld in 2010) wordt aangegeven dat de verkeersgeneratie op de Rijnbandijk maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal is. De 50 dB(A) bij wegen met maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal ligt op 7 meter uit de as van de weg. De gewenste locatie van de woning ligt op circa 120 meter afstand van de weg. Dus zelfs als de geluidszone inmiddels dubbel zo breed is geworden of de verkeersgeneratie vier keer zoveel is geworden, ligt de woning alsnog op ruim voldoende afstand van de Rijnbandijk. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.2 Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid heeft als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.



Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Het plangebied en haar omgeving dient te worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

De Woning wordt gezien als een 'gevoelige functie', waardoor het van belang is om mogelijke invloed van bedrijven in beeld te hebben. De Gewenste Locatie valt onder rustige woonwijk. De functies in de omgeving van deze locatie zijn wonen en agrarisch.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 150 meter afstand. Dit bedrijf is actief in het fokken en houden van melkvee. Dit valt onder ten hoogste milieucategorie 3.2, waardoor er een richtafstand van 100 meter geldt. De Gewenste Locatie is dus op ruim voldoende afstand gelegen van dit agrarische bedrijf.

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), moet de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf op voldoende afstand staan van de gevel van het geurgevoelige object. Buiten de bebouwde kom is de minimumafstand 25 meter. Ook hier wordt aan voldaan.

4.7.3 Conclusie

Vanuit de perspectieven milieuzonering en geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- 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. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). 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 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. 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.

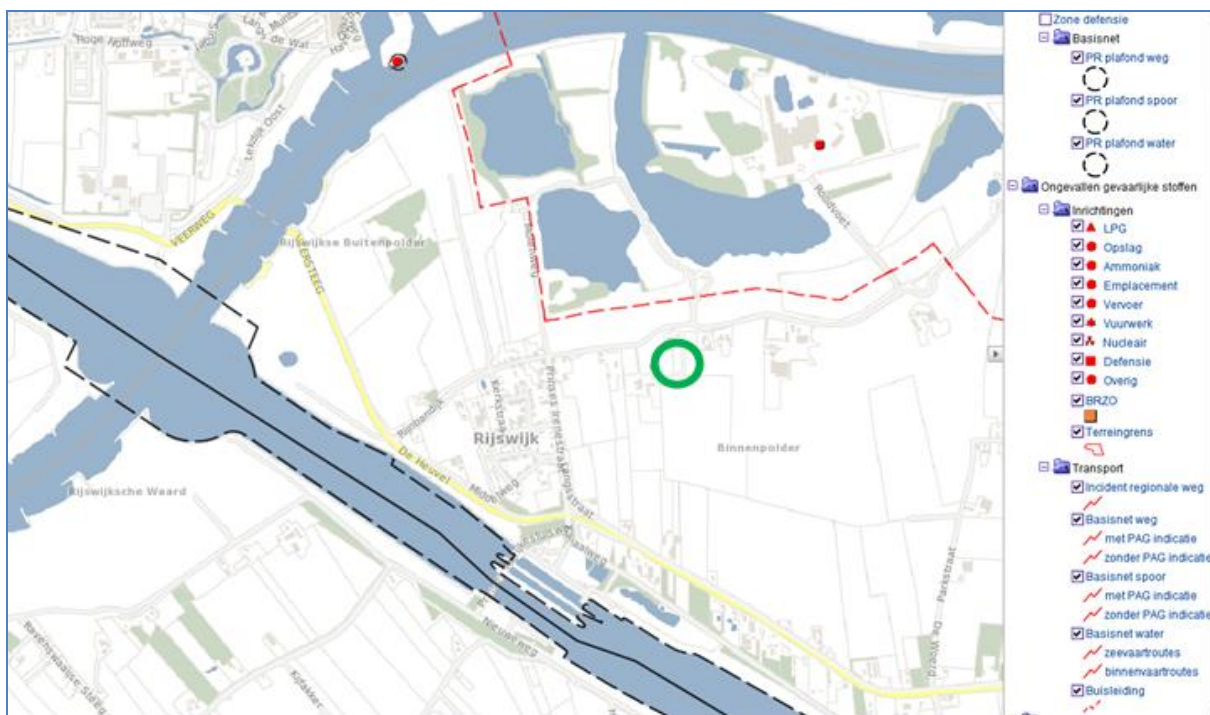
Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop 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.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat het onderhavige initiatief getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het Plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende pagina).

De rode gestreepte lijn is een aardgasleiding. Deze gasleiding van de Gasunie ligt op ruim 200 meter ten noorden van het Plangebied aan de Rijnbandijk. Volgens de risicokaart heeft de buisleiding een risicoafstand voor het plaatsgebonden risico van 0 meter. Binnen 4 meter aan weerszijden van deze leidingen geldt een zakelijk recht, als gevolg waarvan binnen deze strook geen bouwwerken mogen worden opgericht en geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, voor zover deze in strijd zijn met het belang van de leidingbeheerder.





Uitsnede risicokaart met het Plangebied groen omlijnd (bron: risicokaart.nl)

4.8.3 Conclusie

Gezien de afstanden tot de risicovolle bedrijven, leidingen en transportroutes bestaat er vanuit het perspectief externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief aan de Rijnbandijk.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Voor de bouw van de Woning zal een KLIC-melding worden gedaan, om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het Plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.



Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Wettelijk kader

Rijk - Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Rijk - Nationaal Waterplan 2016-2021

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de



digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor de bouw van de Woning relevant zijn.

4.10.3 Beoordeling d.m.v. watertoets

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Verzocht wordt de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen. In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en



Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolstelsel zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

4.10.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling gaat niet gepaard met zaken die niet zijn toegestaan zonder vergunning in het kader van de veiligheid. Er is in het plangebied grondwateroverlast bekend. Er wordt niet dusdanig veel verhard oppervlak toegevoegd dat compensatie verplicht is. Er zal minimaal 4 meter van de watergang (aan de zuidzijde van het perceel) af gebouwd worden. Er zal een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden. Onderhavig initiatief is niet strijdig met de waterbelangen ter plaatse.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag voor het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van aanvragers. De ruimtelijke procedure voor de realisatie van de Woning geschiedt conform hetgeen bepaald is in de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). De verwezenlijking van het voornemen tot functiewijziging is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De bouw van de Woning op de Gewenste Locatie wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het indienen van deze aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de reguliere procedure gevolgd als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit tot verlenen van de (uitgebreide) omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staan bezwaar en (hoger) beroep open.



6 Eindconclusie

Het in deze aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing beschreven initiatief voor het realiseren van een woning op agrarisch gebied in Rijswijk voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Ook schaadt het de flora en fauna niet en ook archeologische en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Het voornemen leidt tot een afname van het verkeer - er worden immers niet twee woningen met bijgebouwen gebouwd, maar één woning met het toegestane aantal bijgebouwen - en de omliggende woningen en bedrijven worden ook in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en komt deze zelfs ten goede.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

aan de heer G.W. van Bokhorst
Parklaan 74
KX HAARLEM

Onderwerp
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer van Bokhorst,

Op 24 april 2018 ontvingen wij van u een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning gaat over het bouwen van een woning op het adres Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik. In deze brief leest u ons besluit en wijzen wij u op enkele andere zaken.

Kennisgeving ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage. Een exemplaar van het ontwerpbesluit en de kennisgeving zijn bijgevoegd.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging kan één ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Buren. Na de termijn van terinzagelegging zal een definitief besluit worden genomen.

Publicatie

Het besluit wordt door de gemeente Buren gepubliceerd op de website www.overheid.nl, in de Staatscourant en op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en in op www.officielebekendmakingen.nl.

Wanneer mag u starten?

U mag nog niet starten. Wij wijzen u erop dat het hier een ontwerp omgevingsvergunning betreft en u hiermee de aangevraagde werkzaamheden / activiteiten nog niet kunt uitvoeren.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

Pagina
1 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Uw kenmerk

Behandeld door
Wim Vos

Omgevingsdienst Rivierenland

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E ingekomenpost@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met Wim Vos. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,
@ONDERTEKENING_NAMENS@
@ONDERTEKENAAR_HANDTEKENING@
@ONDERTEKENAAR_NAAM@
@ONDERTEKENAAR_FUNCTIE_COORDINATOR@
@ONDERTEKENAAR_TEAM@
Omgevingsdienst Rivierenland

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
2 van 13

Ons kenmerk
0214101073

ONTWERPBESLUIT - OMGEVINGSVERGUNNING

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
3 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Wij hebben op 24 april 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het adres Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik.

Besluit vaststellen adres

Voor deze omgevingsvergunning hebben wij ook het huisnummerbesluit vastgesteld zoals dat in de 'bijlage huisnummering' is opgenomen en toegelicht. Een bezwaarschrift tegen de verleende vergunning wordt niet beschouwd als een bezwaarschrift tegen het huisnummerbesluit.

Wat is ons besluit?

Wij zijn voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende stukken is bijgevoegd. Aan de vergunning zijn **voorschriften en voorwaarden** verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Activiteit

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo).

Overige toestemmingen

Huisnummerbesluit

Procedure / Juridisch kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het relevante juridisch kader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel:

Deelactiviteit	Juridisch kader
Handelen in strijd met regels RO	Art. 2.1 lid 1c Wabo

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

Van donderdag 14 maart 2019 tot woensdag 24 april 2019 wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit?

Gedurende de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen hiertegen worden ingediend. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met Wim Vos. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,
@ONDERTEKENING_NAMENS@
@ONDERTEKENAAR_HANDTEKENING@
@ONDERTEKENAAR_NAAM@
@ONDERTEKENAAR_FUNCTIE_COORDINATOR@
@ONDERTEKENAAR_TEAM@
Omgevingsdienst Rivierenland

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
4 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

I Procedureel

II Voorwaarden en voorschriften

III Toetsingen en overwegingen

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
5 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten, die onderdeel uitmaken van het besluit, zijn bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 24 april 2018.
- Gewijzigde ruimtelijke onderbouwing versie 3, ontvangen 28 september 2018.
- Inrichtingsschets, ontvangen 28 september 2018.
- Quickscan flora en fauna, ontvangen 28 september 2018.
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen 28 september 2018.

Bijlagen

- Algemene informatie en toestemmingen
- Informatie bezwaar maken

I Procedureel

Gegevens projectbeschrijving

Op 24 april 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag gaat over het bouwen van een woning op het adres Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
6 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Activiteit

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo).

Vorbereidingsprocedure

De uitgebreide besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is beoordeeld voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, aan artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Tussen donderdag 14 maart 2019 tot woensdag 24 april 2019 heeft een ontwerp van het besluit inclusief het ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Buren heeft geen zienswijzen ontvangen.

Tegen het ontwerpbesluit is zienswijze/ zijn zienswijzen ingediend.

De afweging van de zienswijzen heeft wel/niet geleid tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van de besluitvorming van de vergunning. De samenvatting van de zienswijze(n) en de reactie daarop maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn als bijlage bij deze beschikking gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het bouwen van een woning valt niet binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit plan dus wel een verklaring van geen bedenkingen vereist. Op dinsdag 5 maart 2019 heeft de gemeenteraad besloten deze verklaring van geen bezwaar afgegeven. Deze verklaring van geen bezwaar is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daar onderdeel van uit.

II VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
7 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Bij de aanvraag is het rapport 'Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Gelderland, ecoresult, 28-9-2018' gevoegd. Uit dit rapport blijkt dat er geen beschermde soorten en gebieden geschaad zullen worden. Wel dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiertoe hebben we de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden.

- Voorschriften in verband met broedseizoenen.

1. De werkzaamheden dienen, in principe, plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli). Indien het echter niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een erkend ecooloog.
2. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van broedgevallen dan worden de werkzaamheden niet vrijgegeven en dienen deze uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is. Of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, te worden uitgevoerd dat het broedgeval niet wordt verstoord.
3. Van de controle van de ecooloog dient voor de werkzaamheden schriftelijk aan ons te worden gerapporteerd.

Bodem

1. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de Omgevingsdienst Rivierenland te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.
2. Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
3. Bij de bouw/graafwerkzaamheden vrijkomende grond mag worden hergebruikt binnen het bouwperceel/grondverzetsperceel van deze omgevingsvergunning. Als bij de bouw/graafwerkzaamheden vrijkomende grond buiten het bouwperceel/grondverzetsperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie.

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden via www.odrivierenland.nl;

Als zoekterm invullen: "bodemkwaliteitskaart". Bij "Meer over bodemkwaliteitskaart" vindt u onderaan de tekst een link naar de interactieve bodemkwaliteitskaart.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
8 van 13

Ons kenmerk
0214101073

III TOETSING EN OVERWEGINGEN

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
9 van 13

Ons kenmerk
0214101073

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening". Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen", met de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" en de specifieke bouwaanduidingen "Bouwaanduiding - 3" en "Bouwaanduiding - twee-aaneen-1". Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met artikel 18.1 omdat de woning buiten het aangegeven bouwvlak wordt gesitueerd en met artikel 18.2.1, sub c omdat ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen-1" de woningen twee-aaneen gebouwd moeten worden.

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking), of;
- c. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Gebleken is dat in de regels van het bestemmingsplan zelf en in bijlage II Bor geen mogelijkheden zijn opgenomen om de vergunning te kunnen verlenen. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet wel in de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan

Dit houdt in dat, om medewerking te kunnen verlenen, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten waaruit tevens blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Onderbouwing

Tussen de Rijnbandijk 217 en de Rijnbandijk 213 in Rijswijk liggen percelen waarop het recht geldt twee woningen en bijgebouwen te bouwen op korte afstand van de dijk. De wens bestaat om deze bouwrechten, vanaf de dijk gezien, verder naar achteren te doen gelden voor één woning en bijgebouw(en) met hetzelfde aantal vierkante en kubieke meters als nu toegestaan is op de oorspronkelijke locatie aan de dijk.

Aanvragers zijn op 14 december 2016 eigenaar geworden van de betreffende percelen. De dijkverzwaring ter hoogte van deze percelen is nadien afgerond. De verhoging en verbreding van de dijk en de aanleg van twee geasfalteerde op- en afritten en een geasfalteerd parkeervlak hebben de dijkomgeving veranderd. De dijk is daarmee dichterbij de oorspronkelijke locatie gekomen waar momenteel de twee woningen gerealiseerd mogen worden. Het verkeer dat op de dijk rijdt veroorzaakt na de dijkverzwaring echter meer licht- en geluidhinder. Op de oorspronkelijke locatie rust tevens een recht van overpad, voor onder meer zware landbouwmachines. Indien zou worden gebouwd op de oorspronkelijke locatie, zou met deze zware machines vlak langs de bebouwing moeten worden gereden. Het bouwen van de woning op de gewenste locatie op een grotere afstand van de dijk is zodoende gunstig voor de ruimtelijke ordening van het plangebied.

Ter compensatie van het bouwen van de woning op de gewenste locatie, achter in het plangebied, zullen de bouwrechten op de oorspronkelijke locatie, voor in het plangebied, komen te vervallen. De oorspronkelijke locatie valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied – Tweede herziening', en biedt momenteel de mogelijkheid om twee woningen te realiseren.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van een woning aan de Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
10 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Bijlage: Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens zijn de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning aan de Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik bestaande uit de activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo).

Locatie : Rijnbandijk tussen de huisnummers 213 en 217 in Maurik.

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Buren. De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn tijdens de openingstijden in te zien bij de Infobalie van het gemeentehuis, De Wetering 1, 4021 VZ te Maurik.

Tijdens de inzage termijn kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij burgemeester en wethouders, Postbus 23, 4020 BA te Maurik. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de zienswijze betrekking heeft. Degene die mondelinge zienswijze naar voren willen brengen kunnen contact opnemen met Omgevingsdienst Rivierenland (tel 0344-579314). Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit en men belanghebbende is.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
11 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Bijlage 2: Algemene informatie en mededelingen

1. ALGEMEEN

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
12 van 13

Ons kenmerk
0214101073

Inwerkingtreding/Onherroepelijke vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van derden / Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Door het verlenen van deze omgevingsvergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met de Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344-579314.

Intrekken vergunning

Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
- c) de aan de vergunning verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
- e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.

2. ANDERE TOESTEMMINGEN

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
13 van 13

Ons kenmerk
0214101073