

Toelichting, Partiële Herziening Buitengebied 2008, Markt 11 en Smalriemseweg ong. te Beusichem.

Toelichting ten behoeve van de verplaatsing van een fruitbedrijf van de Markt 11, gelegen binnen de bebouwde kom, naar de Smalriemseweg ongenummerd, gelegen buiten de bebouwde kom, te Beusichem, gemeente Buren.



: 28 september 2012 : wil/R201206/1207 GRO : Bouwkundig adviesburo Piet Timmer & Partners : Dhr. drs. J. Coomans : Dhr. mr. J. Wildschut.
Bron: Google Earth.

Versiedatum Projectnummer Opdrachtgever Opgesteld Gecontroleerd

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Gebiedsbeschrijving	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Directe omgeving	4
3. Ruimtelijke effecten	5
3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp	5
3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik	5
3.3. Planologische ontwikkeling: Situering	5
4. Ruimtelijk beleidskader	6
4.1. Bestemmingsplan	6
4.2. Volwaardig agrarisch bedrijf	7
4.3. Bouwperceel	7
4.4. Landschappelijke beplanting	7
4.5. Oude agrarisch bouwperceel	8
4.6. Bedrijfswoning	9
4.7. Afstand tot hoofdgebouw	9
4.8. Oppervlakte agrarisch bouwperceel	9
4.9. Uitstralingszone verkeer	10
4.10. Geluidscontouren	10
4.11. Omliggende woningen	10
4.12. Flora en fauna	10
4.13. Cultuurhistorie en archeologie	12
4.14. Eisen inhoud plan	14
5. Aanvullende analyses	15
5.1. Verkeerskundige aspecten	15
5.1.1. Verkeer	15
5.1.2. Parkeren	15
5.2. Water	16
5.2.1. Algemeen	16
5.2.2. Huidige watersysteem	16
5.2.3. Nieuw agrarisch bouwperceel	17
5.2.4. Conclusie	17
5.3. Milieu	18
5.3.1. Algemeen	18
5.3.2. Bodemkwaliteit	18
5.3.3. Geurhinder	18
5.3.4. Luchtkwaliteit	19
5.3.5. Externe veiligheid	19
6. Economische uitvoerbaarheid	20
6.1. Algemeen	20
6.2. Planschade	20
7. Conclusie	20
Bijlagen	21

1. Inleiding

Het gaat om verplaatsing van het fruitteeltbedrijf van Markt 11 naar de Smalriemseweg te Beusichem. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie M, nr. 1034 gelegen op de hoek Smalriemseweg/De Kalveren. Het fruitbedrijf is momenteel gevestigd aan Markt 11 in het beschermd dorpsgezicht van Beusichem. De op te richten bebouwing op het perceel aan de Smalriemseweg omvat een nieuw te bouwen fruitschuur en een nieuw te bouwen bedrijfswoning. Beide gebouwen zullen middels een bijkeuken en carport met elkaar zijn verbonden. Achter het op te richten agrarisch bouwperceel is reeds een pruimen boomgaard aanwezig.

Adviesbureau Piet Timmer & Partners namens dhr. P. van de Woerd, opdracht gegeven om een partiële herziening op te stellen in verband met het voornemen om het huidige fruitbedrijf te verplaatsen.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op de locatie waar het nieuwe bedrijf wordt gerealiseerd geldt de bestemming "Agrarisch". Deze bestemming heeft tot gevolg dat uitsluitend een bedrijfsinrichting opgericht mag worden indien een partiële herziening wordt opgesteld ten behoeve van een nieuw agrarisch grondgebonden bouwperceel. Het plan is voorgelegd aan de gemeente Buren en het gemeentebestuur is in beginsel bereid gevonden om toepassing te geven aan artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten behoeve van een dergelijke procedure is het onder meer noodzakelijk dat een toelichting wordt opgesteld.

Ten behoeve van het opstellen van deze toelichting is een bezoek gebracht aan de locatie en zijn foto's gemaakt van de bestaande situatie. Voor het opstellen van dit plan is verder gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, bestaande uit:

-Bouwtekening nieuw te bouwen fruitschuur voor dhr. P. v.d. Woerd, Markt 11 4112 JR Beusichem, gevels en plattegronden + principe doorsnedes, tekeningnummer 3039-1/WoerdP-1, d.d. 20-10-2010, gewijzigd 05-09-2011, opgesteld door Bouwkundig Adviesburo Piet Timmer & Partners te Buurmalsen.

-Bouwtekening nieuw te bouwen bedrijfswoning voor dhr. P. v.d. Woerd, Markt 11 4112 JR Beusichem, gevels en plattegronden + principe doorsnedes, tekeningnummer 3039-5/WoerdP-5, d.d. 30-08-2011, opgesteld door Bouwkundig Adviesburo Piet Timmer & Partners te Buurmalsen.

Ten slotte is gebruik gemaakt van: het voorstel situering grondgebonden agrarisch bouwperceel, d.d. 06-02-2012, ingetekend door gemeente Buren en de kadastrale informatie van het perceel.

De genoemde tekeningen alsook de verdere onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De kern Beusichem behoort sinds 1978 tot de gemeente Buren. De gemeente Buren is gelegen in het Gelderse Rivierengebied en bestaat uit 14 kernen en Lingemeer. Het aantal inwoners varieert van 55 tot 5.500 inwoners per kern. In totaal kent de gemeente 25.949 inwoners op 1 januari 2012¹. Buren is een landelijke gemeente met kleinere kernen en een groot buitengebied met voornamelijk landbouw en natuur. Dit uit zich in een relatief rustig, ruim en schoon gebied met een groen karakter. De kernen zijn in grote mate verweven met het buitengebied. Landbouw is de belangrijkste vorm van grondgebruik en zorgt voor economisch draagvlak in Buren en bijbehorende kernen. Met name rundveehouderij, fruitteelt en boomkwekerijen nemen veel ruimte in beslag en zijn beeldbepalend voor de gemeente.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar het wijzigingsbesluit betrekking op heeft, is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie M, nr. 1034. Het perceel is gelegen in het landelijk gebied, buiten de bebouwde kom ten westen van de kern Beusichem. In de omgeving van het perceel zijn enkele andere agrarische bedrijven gevestigd. Aan de achterzijde van het perceel en langs de Lekdijk West bevinden zich enige burgerwoningen.



Bron: google maps

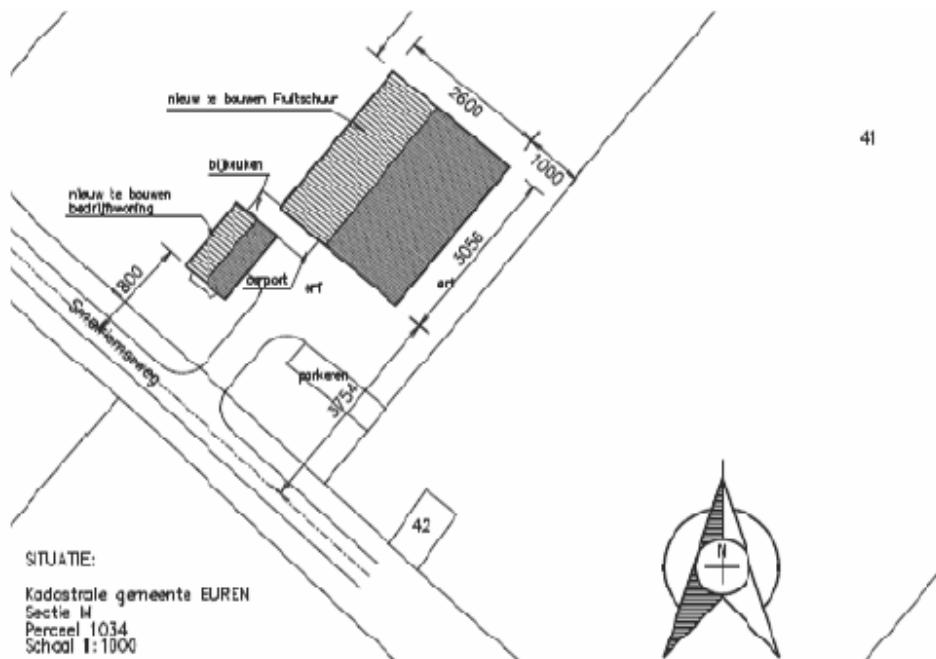
¹ Statistieken Gemeente Buren

<http://www.buren.nl/index.php?simaction=content&mediumid=9&pagid=938&fontsize=12&stukid=59423>

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp

De op te richten bebouwing zal een agrarische uitstraling hebben. De bouwhoogte zal beperkt blijven tot 9 meter (nok fruitschuur). De totale bebouwing zal bestaan uit een fruitschuur en een bedrijfswoning. De fruitschuur beslaat een bruto oppervlakte van 798 m². De bedrijfswoning inclusief erker, aanbouw en carport beslaat een bruto oppervlakte van 186,7 m².



Bron: bouwplan

3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het inrichtingsplan omvat zoals gezegd de volgende functies:

- een fruitschuur voor vestiging van het fruitbedrijf;
- bijbehorende bedrijfswoning die via een bijkeuken verbonden is met de fruitschuur;
- verharding ten behoeve van parkeren;
- verharding ten behoeve van de ontsluiting van de fruitschuur en de bedrijfswoning op het terrein en transportwerkzaamheden.

3.3. Planologische ontwikkeling: Situering

In het plan is gekozen voor een ruime opzet van de bedrijfswoning en de fruitschuur. De bedrijfswoning en de fruitschuur zijn met de voorzijde naar de Smalriemseweg gericht. Op het terrein aan de voorzijde van de fruitschuur zal een verhard oppervlak voor transport en ontsluiting worden aangelegd. Aan de achterzijde van het bebouwd terrein ligt aansluitend de pruimenboomgaard.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Bestemmingsplan

Op onderhavig perceel is het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en door het college van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland op 1 juni 2010 goedgekeurd.



Bron: bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”, gemeente Buren.

Het perceel waar de op te richten bebouwing zal worden gesitueerd, is blijkens de verbeelding en de regels bestemd als “Agrarisch”. Op deze gronden zijn agrarische bedrijfsdoeleinden toegestaan in de vorm van grondgebonden agrarische productie. Voor de oprichting van bijbehorende bedrijfsgebouwen dienen de gronden tevens te zijn bestemd als “Agrarisch bouwperceel”. Dit is thans niet het geval.

In het plan is evenwel voorzien in een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan een nieuwe agrarische bouwvlak kan worden vastgesteld. Echter, gezien het een verplaatsing betreft, waarbij ook de huidige locatie aan de Markt 11 dient te worden meegenomen kan geen gebruik worden gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden dient een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van gemeente Buren te worden opgesteld.

Voorliggend document dient ter verantwoording van de te doorlopen procedure conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.2. Volwaardig agrarisch bedrijf

Om in aanmerking te komen voor bedrijfsverplaatsing moet een onafhankelijk landbouwkundig deskundige bepalen of er op de huidige locatie onvoldoende zicht is op een uitgroei tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Het perceel waarnaar verplaatst wordt moet noodzakelijk worden geacht voor de verplaatsing van een bestaand, volwaardig, in hoofdzaak op de grondgebonden agrarische productie gericht bedrijf.

Op basis van de huidige bedrijfsvoering en het beschikbaar areaal bestaat er geen twijfel over de volwaardigheid en de grondgebondenheid van het te verplaatsen agrarisch bedrijf. Nader onderzoek of advies is niet noodzakelijk.

4.3. Bouwperceel

Een agrarisch bedrijf mag niet elders de beschikking hebben of hebben gehad wat gebruikt kan of kon worden voor de bedrijfsvoering.

Aan deze eis wordt voldaan. Het bestaande bouwperceel is gelegen in de bebouwde kom. Vanwege de milieuregelgeving en hindergevoelige bebouwing op zeer korte afstand is een doelmatige bedrijfsvoering op deze locatie niet langer mogelijk. Het bedrijf beschikt evenmin elders over vestigingen of vestigingsmogelijkheden.

4.4. Landschappelijke beplanting

In de algemene voorwaarden is opgenomen dat landschappelijke beplanting aanwezig moet zijn behoudens de naar de weg gekeerde zijde.

In de volgende afbeelding is de bestaande en de te realiseren beplanting ingetekend. Het noordelijke deel van het perceel grenzend aan De Kalveren is reeds grotendeels afgeschermd door middel van een haag. Dit is ook het geval aan de oostzijde van het agrarisch perceel. Door de bestaande hagen (rood gearceerd) met elkaar te verbinden (d.m.v. de geel gearceerde delen) zal landschappelijke beplanting aanwezig zijn op de plaatsen zoals vanuit de voorschriften wordt geëist.



Bron: google maps bewerkt

4.5. Oude agrarisch bouwperceel

De herziening geschiedt door het op de plankaart aangeven van een nieuw agrarisch bouwperceel. Een van de voorwaarden die aan de herziening worden gesteld is dat het agrarisch bouwperceel van het te verplaatsten bedrijf (huidige locatie) van de plankaart verwijderd moet worden.



Het huidige perceel waar het fruitbedrijf is gevestigd is opgenomen in bestemmingsplan “Beusichem Kom”.

De gronden waarop de bebouwing is gelegen zijn reeds bestemd als “Centrum”, wat vestiging van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening met bewoning mogelijk maakt. Naast de bestemming “Centrum” rust op een gedeelte van het perceel de functiaanduiding specifieke vorm van bedrijf – fruitopslag (sb-fo). Het college heeft op 12 juli 2011 besloten de realisatie van het nieuw agrarisch bouwperceel aan de Smalriemseweg uit werken. Echter onder de voorwaarde dat de aanduiding fruitopslag verdwijnt. Naast de verbeelding die van toepassing is op het nieuwe agrarisch bouwperceel is tevens een verbeelding opgenomen waarbij de aanduidingen voor fruitopslag zijn verwijderd.

De boomgaard achter het bebouwde perceel aan de Markt 11 is bestemd als “tuin -gaarde”. Deze bestemming kan gehandhaafd blijven.

4.6. Bedrijfswoning

Indien ter plaatste van het nieuw agrarisch bouwperceel nog geen woning aanwezig is en nog geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf krijgt het perceel een aanduiding zonder woning (“-w”). In onderhavig geval zal echter sprake zijn van een bedrijf met een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal tegelijkertijd met de bedrijfsbebouwing worden opgericht.

In het Kwalitatief Woonprogramma IIII maakten de gemeenten binnen de Regio Rivierenland met de provincie afspraken over de woningbouw in de regio tot 2020. Het ging daarbij over het aantal te bouwen woningen en over de samenstelling. De gemeente Buren sprak af plannen te maken voor 1040 woningen. Dit aantal woningen komt voort uit het woningmarktonderzoek van 8 april 2011. De woningen binnen dit plan passen binnen die afspraken.

4.7. Afstand tot hoofdgebouw

De woning dient in pandig of maximaal 5 meter van het als hoofdgebouw te beschouwen bedrijfsgebouw gesitueerd te worden.

De bedrijfswoning wordt middels een bijkeuken verbonden met het hoofdgebouw, te weten de fruitschuur. De bebouwing vormt hiermee een geheel en overigens wordt met dit bouwplan aan de afstandseis voldaan.

4.8. Oppervlakte agrarisch bouwperceel

De maximale oppervlakte van het nieuw aan te wijzen agrarisch bouwperceel mag 10.000m² bedragen.

De oppervlakte van het nieuwe agrarisch bouwperceel bedraagt circa 3.850m² waarmee het ruim binnen de maximaal toelaatbare oppervlakte valt.

4.9. Uitstralingszone verkeer

Het nieuw agrarisch bouwperceel moet worden gesitueerd binnen een zone gelegen tussen de gronden die zijn bestemd als “uitstralingszone verkeer” zoals vernoemd in artikel 47 van de planvoorschriften enerzijds, en de lijn die op niet meer dan 150 meter hiervan is gelegen.

Het nieuwe agrarisch bouwperceel wordt op een afstand van circa 15 meter tot de Smalriemseweg gesitueerd. Het gehele agrarisch bouwperceel ligt daarmee buiten de “uitstralingszone verkeer” en op niet meer dan 150 meter afstand van deze uitstralingszone. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde norm.

4.10. Geluidscontouren

Indien ter plaatste van het nieuw agrarisch bouwperceel nog geen woning aanwezig is moet het perceel buiten de in de “Lijst geluidzones” vernoemde geluidscontouren liggen.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” staat vermeld dat met betrekking tot de geluidscontour van de Smalriemseweg rekening moet worden gehouden met een breedte van 7 meter. Het nieuw agrarisch bouwperceel ligt op 15 meter vanuit het hart van de Smalriemseweg en zal dus niet binnen de grenzen van de op het plangebied geprojecteerde zones worden gesitueerd.

Tevens is het nieuw agrarisch bouwperceel niet gelegen binnen de “57 dB(A) contour (Betuweroute)” en de “50dB(A) contour” (industrielawaai).

4.11. Omliggende woningen

Het nieuw agrarisch bouwperceel voldoet aan de eis dat de afstand tussen het nieuwe perceel en de dichtst bijzijnde woning minimaal 50 meter moet bedragen.

Een nader onderzoek met betrekking tot dit lid is niet noodzakelijk, ook al niet omdat geen sprake is van een veehouderij of andere geurrelevante activiteiten.

4.12. Flora en fauna

Op de provinciale ecologische hoofdstructuurkaart van de provincie Gelderland valt af te lezen dat het plangebied in de buurt ligt bij een EHS zone. Deze zone is gesitueerd langs de noordelijk van het plangebied gelegen rivier de Lek. Op de volgende kaartuitsnede is het plangebied gearceerd.



Gelet op de afstand tussen de planlocatie en de ecologische hoofdstructuur is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het advies naar aanleiding van deze quickscan luidt als volgt:

- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora-faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten².

Het gebied kan de planlocatie, gelet op de resultaten van de quickscan flora en fauna, worden vrij gegeven.

² Quick scan flora en fauna; locatie Smalriemseweg, Beusichem -rapportnummer 2012338

4.13. Cultuurhistorie en archeologie

Artikel 62 sub 5 lid n van de planvoorschriften vermeldt dat indien het nieuw agrarisch bouwperceel wordt geprojecteerd binnen de gronden die zijn aangewezen met de dubbelbestemming “Cultuurhistorisch waardevol gebied” een onafhankelijke landschappelijk deskundige advies dient uit te brengen waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Het nieuw agrarisch bouwperceel kent geen dubbelbestemming waardoor een uitgebreid onderzoek op dit thema niet noodzakelijk is. Desondanks is een verkennende analyse uitgevoerd voor de thema’s cultuurhistorie en archeologie om aan te tonen dat deze belangen in voldoende mate zijn verzekerd.

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorisch beleid van Gelderland is de provincie ingedeeld in tien Belvoergebieden³. Ieder gebied heeft zijn eigen regionale cultuurhistorische identiteiten. De dragers van deze identiteiten zijn de DNA structuren. De kaart ‘Het Gelders DNA’ geeft voor de verschillende Belvoergebieden de cultuurhistorische identiteitsdragers weer. De provincie zet zich in om dit DNA te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Op de cultuurhistorische kaart uit de digitale atlas van de provincie Gelderland valt af te lezen dat onderhavig perceel is gelegen aan het lijnvormig DNA element met de omschrijving bestaande kade. Bovendien ligt het projectgebied nabij een cultuurhistorisch belangrijke ringdijk. Deze beide lintvormige elementen zijn cultuurhistorische identiteitsdragers in het Belvoergebied. Het bouwplan voor de op te richten bebouwing voorziet in nieuwbouw die qua architectuur en omvang aansluit bij het landelijke karakter van het gebied en de al aanwezige agrarische bedrijven. Bovendien worden de lijnvormige DNA elementen niet geroerd. Er kan worden geconcludeerd dat het project geen verstoring van de cultureel-historische aspecten veroorzaakt.



Bron: digitale atlas provincie Gelderland

³ Belvoir 3; cultuurhistorisch beleid 2009-2012 Provincie Gelderland

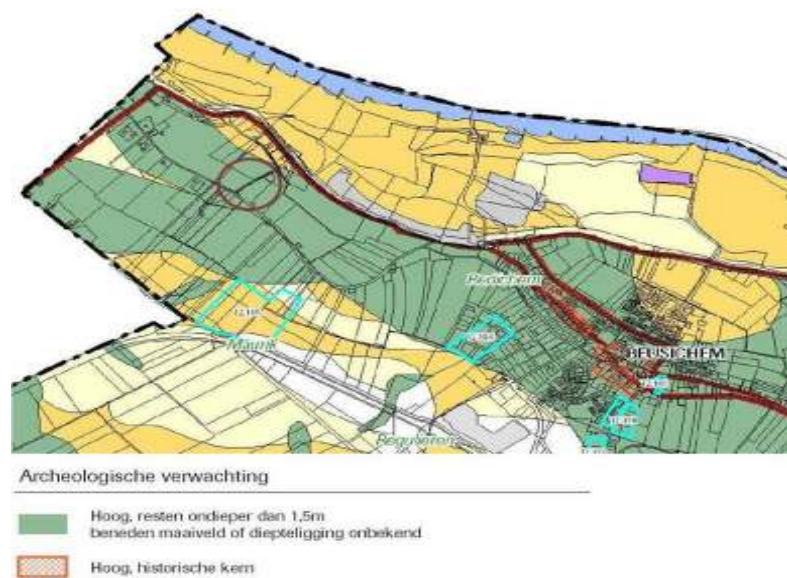
Archeologie

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. In de context van dit plan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.



Bron: Archeologische kaart provincie Gelderland

Uit de archeologische kaart van provincie Gelderland valt op te maken dat de projectlocatie valt in een gebied dat getypeerd wordt als “archeologische ruwe diamant”. Dit betekent dat het gebied van potentieel archeologische waarde is vanuit provinciaal perspectief. De provincie stimuleert het gebruik van gemeentelijke advieskaarten als toetsingskader vanwege de mate van detail.



De archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart van de gemeente Buren maakt inzichtelijk of de gemeente, in het geval van een bouwvoornemen, restricties kan opleggen vanuit archeologisch perspectief⁴. Het in bovenstaande afbeelding omcirkelde plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het bijbehorende beleidsadvies van de gemeente is dat eventuele archeologische resten in de huidige staat moeten worden behouden. Buiten de bebouwde kom geldt dit voor bouwplannen groter dan 1.000m² en/of gelegen binnen een straal van 50 meter ten opzichte van een AMK-terrein.

Gezien het feit dat het bouwplan waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft niet in de buurt ligt van een AMK-terrein en de oppervlakte van het plan slechts 984,7m² bedraagt hoeft geen uitgebreid archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet geldt een meldingsplicht op het moment dat tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onverhoopt toch op archeologische resten wordt gestuit. In de onderhavige context kan die bepaling als afdoende bescherming van mogelijke archeologische waarden worden beschouwd.

4.14. Eisen inhoud plan

In het onderhavige plan dient verder inzicht te worden gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwaterretentie.

Uit (bureau)onderzoek moet blijken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd. Ten aanzien van de waterretentie moet een schriftelijke verklaring van het waterschap aanwezig zijn waaruit blijkt dat er geen overwegende bezwaren zijn. Aangezien de thema's flora en fauna en archeologie reeds in dit hoofdstuk zijn behandeld wordt in het volgende hoofdstuk aandacht besteed aan de nog te analyseren onderdelen verkeer en parkeren, water, bodem en milieu.

⁴ *Archeologische verwachting-en beleidsadvieskaart Gemeente Buren.*
<http://www.buren.nl/index.php?simaction=content&mediumid=7&onderdeel=bri&stukid=61455>.

5. Aanvullende analyses

5.1. Verkeerskundige aspecten

5.1.1. Verkeer

Het nieuw aan te wijzen agrarisch bouwperceel zal worden voorzien van 1 uitrit. Deze wordt gesitueerd aan de voorzijde van de fruitschuur en de bedrijfswoning. Door de aanwezigheid van het nieuw te vestigen bedrijf zal de lokale verkeersbelasting beperkt toenemen. De totale verkeersbelasting zal niet toenemen aangezien sprake is van een bedrijfsverplaatsing. Het overgrote deel van het jaar zal het aantal vervoerbewegingen zich beperken tot normaal gebruik ten aanzien van bedrijfsruimte en bedrijfswoning. In het oogstseizoen zal er sprake zijn van een toename voor de afvoer van geproduceerde goederen. De aanwezige infrastructuur is evenwel ruim voldoende om deze toename van de verkeersbelasting op te vangen. Gezien het aantal aanwezige agrarische- en fruitteeltbedrijven in de directe omgeving zal het nieuw te vestigen bedrijf geen problemen opleveren. Door de aanwezigheid van andere fruitteeltbedrijven in de nabije omgeving is de huidige verkeersstructuur reeds geschikt voor laagfrequent middelzwaar tot zwaar (agrarisch) verkeer.

5.1.2. Parkeren

Op het nieuw op te richten terrein zal een parkeerstrook worden gerealiseerd ten behoeve van het fruitbedrijf. Dat betekent dat er op eigen terrein meer dan voldoende parkeervoorziening aanwezig is voor personeel en/of leveranciers. Bij piekfrequentie kan ook gebruik gemaakt worden van het overige verharde deel van het perceel aan de voorzijde van het fruitbedrijf. Deze verharding is primair bedoeld voor het manoeuvreren van vrachtwagens. Mede vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt hiermee kerk e.d. van vrachtwagens op de openbare weg voorkomen.

Bovendien beschikt ook de bedrijfswoning over parkeergelegenheid onder en nabij de op het bouwplan ingetekende carport. De volgens het CROW gestelde norm voor woningen binnen de bebouwde kom moeten er minimaal twee parkeervoorzieningen beschikbaar zijn⁵. Ondanks het feit dat deze normering is opgesteld voor locaties binnen de bebouwde kom geeft het een indicatie voor de parkeervoorziening op onderhavige locatie.

⁵ Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV), publicatie 182, 1 november 2008 CROW (zie verder: www.crow.nl).

5.2. Water

5.2.1. Algemeen

Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Gezien het plangebied niet geschikt is voor infiltratie wordt uitgegaan van afvoer naar het oppervlaktewater. Bij lozing op het oppervlaktewater geldt dat schone oppervlakken zoals daken direct mogen worden afgevoerd op naar de watergang mits er geen uitlogende materialen worden toegepast. Lozing van hemelwater op het riool is niet gewenst⁶.

5.2.2. Huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in een peilgebied met een zomerpeil van NAP +2.20 meter en een winterpeil van NAP +1.90 meter. De kavel grenst aan de westzijde aan een B-watergang met het nummer 097274. De watergang kent een beschermingszone van 1 meter wat betekent dat deze 1 meter brede zone obstakelvrij dient te blijven ten behoeve van de stabiliteit en een doelmatig beheer en onderhoud. De grens van het nieuwe agrarische bouwperceel zal minimaal 12 meter van deze zone verwijderd blijven.

Ondanks dat het plangebied nabij een primaire waterkering is gelegen behoort het niet tot de kern- en beschermingszone (geel gearceerd). Bij eventuele compenserende maatregelen, afhankelijk van de te verharde oppervlakte, dient rekening te worden gehouden dat er geen extra kwel mag worden aangetrokken door bergingsvoorzieningen.

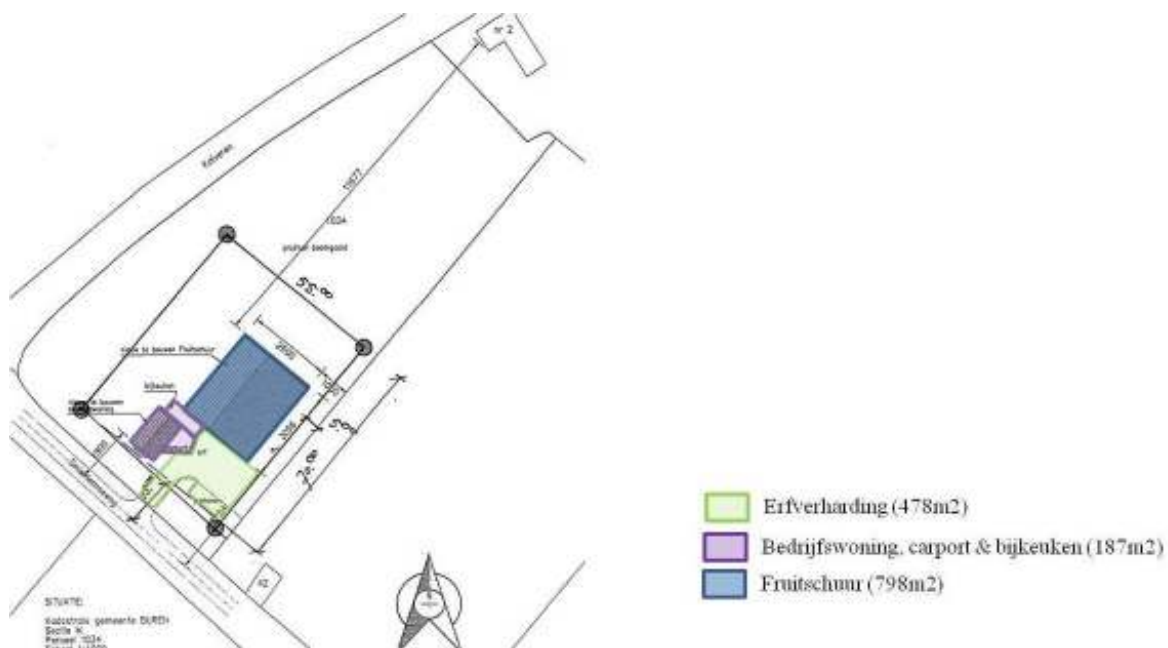


Bron: Waterschap Rivierenland

⁶ Water advies Bouwplan Smalriemseweg / hoek De Kalveren te Beusichem (zie bijlage).

5.2.3. Nieuw agrarisch bouwperceel

De ontwikkeling betreft de bouw van een fruitschuur, bedrijfswoning en erfverharding op een perceel dat momenteel onverhard is. Het verhard afwaterend oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie 1.463m² in totaal. Dit bestaat voor 985m² uit bebouwing en 478m² uit erfverharding (zie onderstaande afbeelding). De delen van het perceel die niet zijn gearceerd op onderstaande tekening blijven onverhard. De reeds aangeplante boomgaard grenst tot op een aantal meters aan de noordelijk gelegen achterzijde van de fruitschuur. Mogelijk wordt hier een waterdoorlatende verharding toegepast om het overgangsterrein begaanbaar te houden.



Bron: document omgevingsaanvraag (bewerkt)

5.2.4. Conclusie

Voor het landelijk gebied wordt door het waterschap een vrijstelling van circa 1.500m² toename van verhard oppervlak gehanteerd. Voor het meerdere moet gecompenseerd worden door middel van de aanleg van extra waterberging. Aangezien het verhard afwaterend oppervlak van het agrarisch bouwperceel in dit plan niet groter is dan 1.500m² is extra waterberging niet vereist.

Bovendien resteert er voldoende ruimte op het perceel om bij toekomstige uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok alsnog waterberging te realiseren bij overschrijding van 1.500m² verhard oppervlak.

5.3. Milieu

5.3.1. Algemeen

In deze paragraaf komen nog enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

5.3.2. Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de milieugesteldheid van de bodem kan het volgende worden opgemerkt. Er is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de geplande herinrichting. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

De bodem van het perceel bestaat uit klei, overgaand in zand op 1.0 á 1.5 m-mv. Er is geen noemenswaardig puin in de (boven)grond waargenomen. Wat eventuele bodemverontreiniging betreft is het terrein als onverdacht beschouwd, met als aandachtstof OCB's.

De bovengrond is licht verontreinigd met enkele metalen. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en DDE meetbaar verhoogd, maar niet boven de achtergrondwaarde. In de kleiige ondergrond is alleen nikkel met 42 mg/kg ds net boven de achtergrondwaarde verhoogd. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is verder onderzoek niet nodig. In het grondwater is barium licht verhoogd. Dit metaal wordt als verhoogde achtergrondwaarde beschouwd, in grote delen van Nederland. De bodemkwaliteit cq het ontbreken van daadwerkelijke verontreiniging komt overeen met de verwachting, op basis van het historisch onderzoek.

Voor de voorgenomen plannen voor nieuwbouw is de algemene kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering. Aanbevolen wordt vrijkomende bovengrond in verband met de lichte verhogingen op het terrein zelf her te gebruiken, bij voorkeur onder verharding of in de bouwkuip. Bevoegd gezag bij de boordeling van onderhavig bodemonderzoek en de bodemkwaliteit is de Gemeente Buren⁷.

Gelet op de resultaten van het onderzoek is de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.3.3. Geurhinder

Op het nieuwe agrarisch bouwperceel zal een fruitbedrijf worden gevestigd. Gezien de aard van bedrijfsvoering speelt geurhinder geen rol.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Smalriemseweg / Hoek de Kalveren, Beusichem. Linge Milieu, projectnummer 12-32,

5.3.4. Luchtkwaliteit

Buiten beperkte emissies vanwege het wegverkeer zijn in de directe omgeving van de bedrijfsinrichting geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht significant beïnvloeden. Gelet op de beperkte verkeersbelasting hoeft voor de betrokken locatie geen rekening te worden gehouden met een overschrijding van de normering. Uitvoering van het bouwplan zal slechts leiden tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

5.3.5. Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel is geen inrichting aanwezig die de realisatie van het plan, op grond van veiligheidsaspecten, niet mogelijk zou maken. Gelet op artikel 1, lid 2 van het Bevi dient bij de afweging omtrent het onderhavige plan het groepsrisico verder niet in de beschouwing te worden betrokken.



In de directe omgeving van het plangebied ligt de Lek. Ten aanzien van het vervoer van risicovolle stoffen over deze waterweg zal geen sprake zijn van belemmeringen. Het plan zal ten opzichte van de bestaande situatie geen problemen opleveren voor wat betreft transportveiligheid. Van de aanwezigheid van (hogedruk) gasleidingen is niet gebleken. Zoals te doen gebruikelijk zal voor aanvang van bouwwerkzaamheden een zogenaamde klic-melding worden gedaan ten einde verdere risico's op dit punt uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen externe veiligheidsaspecten zijn die realisering van het plan in de weg staan.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. Algemeen

Het bouwplan betreft een particuliere ontwikkeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6.2. Planschade

Ten behoeve van de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer voor de borging van dit risico. De overeenkomst is in december 2011-januari 2012 ondertekend.

7. Conclusie

Er kan worden voldaan aan de eisen en randvoorwaarden vanuit milieutechnisch en ruimtelijk oogpunt, alsmede uit financieel en maatschappelijk oogpunt. Door vaststelling van het plan kan het betrokken bedrijf worden uitgeplaatst waardoor de leefbaarheid in de kom wordt verbeterd. De onderhavige locatie is geschikt voor de vestiging en de verdere uitbouw van het bedrijf, mede omdat de tot het bedrijf behorende boomgaarden zich op korte afstand van het nieuwe bouwperceel bevinden.