

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING RIJNSTRAAT 2,  
ECK EN WIEL**

GEMEENTE BUREN

# COLOFON

---

<b>Plannaam</b>	Ruimtelijke onderbouwing Rijnstraat 2, Eck en Wiel
<b>Plannummer</b>	-
<b>Datum</b>	november 2013
<b>Status</b>	definitief
<b>Opdrachtgever</b>	
<b>Projectteam Witpaard</b>	Marjan Nagelhout, Melissa Bredewold
<b>Projectnummer</b>	130214916

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
	1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN	5
	1.1.1 AANLEIDING	5
	1.1.2 DOEL	5
	1.2 LIGGING PLANGEBIED	5
	1.2.1 WIJZE VAN BEGRENZING	5
	1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	6
	1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>8</b>
	2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	8
	2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
	2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
<b>3</b>	<b>GELDEND BELEID</b>	<b>11</b>
	3.1 RIJKSBELEID	11
	3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	11
	3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
	3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005	11
	3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND	13
	3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND	13
	3.3 BELEID WATERSCHAP	14
	3.3.1 WATERBEHEERPLAN 2010-2015	14
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	15
	3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019	15
	3.4.2 RIOLERINGSPLAN	16
<b>4</b>	<b>INVENTARISATIE EN ONDERZOEK</b>	<b>17</b>
	4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES	17
	4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN	17
	4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED	17
	4.3 ONDERZOEKEN	17
	4.3.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	18
	4.3.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19

	4.3.3 BODEM	19
	4.3.4 GELUID	19
	4.3.5 LUCHTKWALITEIT	20
	4.3.6 GEUR	20
	4.3.7 EXTERNE VEILIGHEID	21
	4.3.8 VERKEER	23
	4.3.9 SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES	24
	4.3.10 FLORA EN FAUNA	24
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>26</b>
	5.1 SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS	26
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>28</b>
	6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
	6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	28
	6.2.1 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	28
	6.2.2 VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	28
	6.3 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	28
	6.4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
<b>BIJLAGE 1.</b>	<b>TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>30</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN

### 1.1.1 AANLEIDING

Op de locatie Rijnstraat 2 te Eck en Wiel is een monumentale woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om een aanbouw bij de woning te realiseren. De aanbouw past op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' niet binnen de toegestane maximale oppervlakte bebouwing die bij een woning wordt toegestaan, namelijk maximaal 75 m<sup>2</sup>. Daarnaast is door de gemeente geconstateerd dat, gelet op het geldende bestemmingsplan, de reeds bestaande paardenstal te ver van de woning staat. De gemeente is nu van plan dit te legaliseren. Hierbij geldt dat de oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel wordt verruimd tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Voor de locatie geldt de bestemming 'Wonen' voor de gronden binnen 40 meter van de achtergevel van de woning. De paardenstal ligt op meer dan 40 meter van de woning. Binnen het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om een bijgebouw toe te staan op meer dan 40 meter van de achtergevel van de woning. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden, zoals een maximale afstand van 70 meter. Bij de voorliggende situatie wordt voldaan aan deze voorwaarden. Echter, het grotere aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen past niet binnen de voorwaarden. Daarom kan geen gebruik gemaakt worden van de vrijstellingsbevoegdheid.

Voor een uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in combinatie met de legalisatie van een bijgebouw op een grotere afstand van de achtergevel dan 40 meter, is een ruimtelijke onderbouwing nodig.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de aanbouw bij de woning mogelijk gemaakt en de paardenstal gelegaliseerd.

### 1.1.2 DOEL

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Daarom maakten wij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing gebruiken wij in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 4<sup>e</sup> herziening' om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

De beleidsmatige doelstelling van het overkoepelende bestemmingsplan is ontwikkelend van aard.

## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

### 1.2.1 WIJZE VAN BEGRENZING

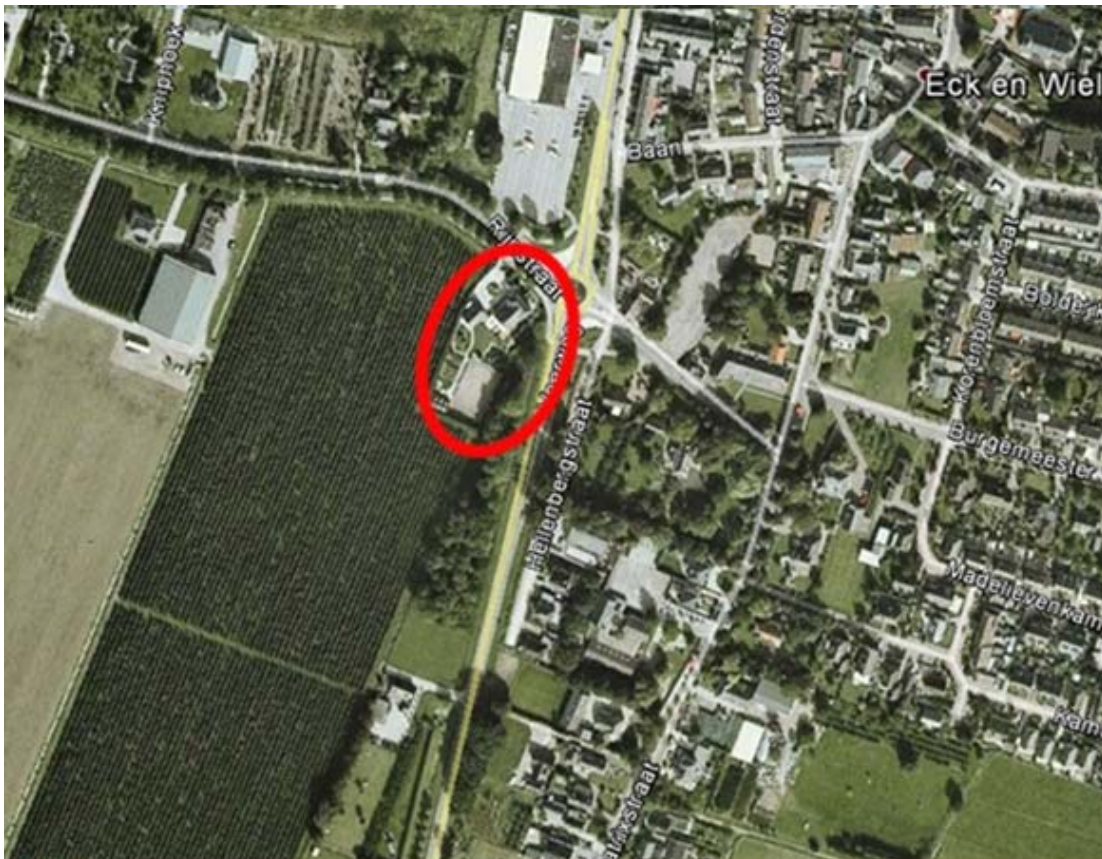
Het plangebied grenst aan de kern Eck en Wiel. De locatie ligt aan de westkant van deze kern. De exacte locatie wordt begrensd door:

- de Rijnstraat aan de noordzijde;
- een bomerij en de Veerweg aan de oostzijde;
- agrarische gronden aan de zuid- en westzijde.

### 1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Eck en Wiel. De directe omgeving van de locatie is in gebruik voor boom- en fruitteelt, infrastructuur en wonen. De bebouwing aan de Rijnstraat en de oostzijde van de Veerweg ligt verspreid langs de weg.

De hierna volgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



### Globale ligging plangebied

Figuur 1 - ligging plangebied

### 1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied was voorheen het volgende bestemmingsplan van kracht:

- het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 29 september 2009 en onherroepelijk geworden op 19 april 2012.

In dit bestemmingsplan voorzagen wij het perceel van de bestemming 'Wonen' (1) met de aanduiding 'gemeentelijk monument'. Op de locatie is één woning toegestaan. De

bestemming 'Wonen' geldt voor de gronden die liggen binnen 40 meter van de achtergevel en 20 meter van de overige gevels van de woning. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Voor een deel van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Uitstralingszone verkeer'.



### Globale ligging plangebied

Figuur 2 – planverbeelding voorheen geldend bestemmingsplan

## LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied opgenomen. In die beschrijving gaan wij onder andere in op de ontstaansgeschiedenis van zowel het plangebied en als van het bouwplan.

In hoofdstuk 3 beschrijven wij welke beleidsregels gelden. Dit zijn beleidsregels van het Rijk, de provincie, de regio en van de gemeente Buren.

In hoofdstuk 4 beschrijven wij welke regels gelden op het gebied van milieu, natuur en landschap.

In hoofdstuk 5 gaan wij in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij kijken wij naar zowel naar de economische, als naar de technische, maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid.

## **2 BESCHRIJVING PLANGEBIED**

### **2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS**

Van oudsher was de Neder-Betuwe een onbedijkt landschap. Dit landschap werd grotendeels gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Bij overstromingen bezonk het zand parallel aan de rivierlopen. Hierdoor ontstonden hoger gelegen oeverwallen. Op een grotere afstand van de rivieren bevinden zich lager gelegen gronden waar het water langer bleef staan. In deze gebieden bezonken de lichtere kleideeltjes. Deze gebieden hebben daarom een bodem die voornamelijk bestaat uit klei.

De lokale bevolking gebruikt het gebied sinds circa 7.000 jaar. Eerst voor de jacht en visserij, later (vanaf 4.000 jaar geleden) steeds meer voor de landbouw. De bevolking woonde op de hoge en droge delen. Nederzettingen bestonden uit enkele boerderijen. Deze lagen op de toenmalige oeverwallen. Rondom deze nederzettingen lag het verkavelde akkerland: de komgronden.

Na een woelige periode van machtswisselingen werden veel nederzettingen verlaten. Omstreeks het jaar 1000 na Chr. heeft het landschap op hoofdlijnen de huidige structuur gekregen. De bevolking nam hierna sterk toe in omvang. Ook het areaal cultuurland breidde sterk uit op zowel de oeverwallen als in de lager gelegen komgronden. Hierdoor werd het belang van bescherming tegen het water steeds groter. Door de toenemende bedijking kregen de rivierlopen minder ruimte om te overstromen en sedimenten neer te leggen. Hierdoor kwamen de uiterwaarden hoger te liggen en werden dijken en kaden vele malen op de proef gesteld. Bij dijkdoorbraken stroomde het water ook over de hoger gelegen delen van de oeverwallen. Daarom werden veel boerderijen vanaf de 14e eeuw op huisterpen of dijken geplaatst. Op enkele plaatsen waar de Rijn-/Lekbandijk was doorgebroken, ontstonden 'waaien' of 'wielen'.

Omstreeks 1500 na Chr. was het gehele Burense gebied in agrarisch gebruik. De gronden werden steeds meer gebruikt ten behoeve van de fruitteelt. Sinds 1900 na Chr. (met name sinds 1950 na Chr.) is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo gaan moderniseren. Bedrijven specialiseerden zich en richtten zich steeds meer op de internationale markt. Het gebied werd aangepast aan de behoefte van de moderne landbouw. Overstromingen behoorden tot het verleden. Boerderijen werden verplaatst naar de voorheen ongeschonden komgronden buiten de dorpen en buurtschappen. De baksteenfabricage in de uiterwaarden ontwikkelde zich, waardoor kleigronden in deze gebieden werden afgegraven.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid door het landelijk gebied ontstaan niet-agrarische bedrijven en recreatieve voorzieningen. Ook buiten de buurtschappen en dorpen worden nu steeds meer boerderijen door burgers bewoond.



## 2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De locatie ligt in de dorpsrandzone van Eck en Wiel in een gebied met boom- en fruitteelt, bebouwing, infrastructuur en bomenrijen. Ten noorden van de locatie zijn een supermarkt en een tankstation gevestigd, ten oosten is woningbouw gerealiseerd en ten zuiden en westen zijn de gronden in agrarisch gebruik.

De locatie is gelegen langs de Rijnstraat / Veerweg. De Veerweg is de doorgaande weg naar de Rijnbandijk. De bebouwing in het gebied aan de westzijde van de Veerweg ligt verspreid. Aan de oostzijde van de Veerweg ligt de kern Eck en Wiel, waar de bebouwing geconcentreerd is.

Op het perceel Rijnstraat 2 is een woning met bijgebouwen gesitueerd. De woning betreft een gemeentelijk monument, namelijk een karakteristiek herenhuis dat in 1897 is gebouwd. In de huidige situatie is op het perceel reeds 157 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig, namelijk een schuur van 75 m<sup>2</sup> en een paardenstal van 82 m<sup>2</sup>.

Op het perceel wordt een aanbouw van circa 20 m<sup>2</sup> bij de woning gerealiseerd. Daarnaast wordt een paardenstal gelegaliseerd. Een deel van de paardenstal wordt ingekort. De paardenstal wordt ingekort met circa 27 m<sup>2</sup>. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen komt daarmee op maximaal 150 m<sup>2</sup>.

In figuur 3 is de toekomstige situatie in beeld gebracht. In bijlage 1 is een gedetailleerdere weergave van deze afbeelding opgenomen.



Figuur 3 – toekomstige situatie

Het bouwplan zal bij de omgevingsvergunningaanvraag worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Een uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m<sup>2</sup> is op dit perceel ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien inpasbaar. Dit is ook passend gelet op de ligging van de locatie aansluitend aan de dorpskern. Deze oppervlakte is passend in de structuur in aansluiting op de dorpskern. In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de afstand van de bijgebouwen tot de achtergevel van de woning te vergroten tot maximaal 70 m<sup>2</sup>. Hier wordt ook aan voldaan. Het perceel wordt aan de zijde van de Veerweg omsloten door een bomenrij. Het betreft hier hoge bomen die het zicht op het perceel ontnemen. De bijgebouwen zijn dan ook niet zichtbaar vanaf deze weg.

### **2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR**

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals agrarische bedrijvigheid, wonen en infrastructuur. Ten oosten van de locatie is de dorpskern gelegen met een hogere bebouwingsdichtheid. Op het perceel Rijnstraat 2 is een woning met bijgebouwen gesitueerd.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een aanbouw bij de woning en de legalisatie van de paardenstal. Een deel van de paardenstal wordt ingekort. Hierbij geldt dat de bijgebouwen op het perceel maximaal 150 m<sup>2</sup> beslaan.

## **3 GELDEND BELEID**

Op het overkoepelende bestemmingsplan zijn meerdere gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages van toepassing. In dit hoofdstuk vatten wij het relevante beleid samen. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend.

### **3.1 RIJKSBELEID**

Deze ruimtelijke onderbouwing stemden wij af op het onderstaande beleid van het Rijk.

#### **3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE**

Op 13 maart 2011 bood de minister de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aan. Het doel van de structuurvisie is om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden.

In de structuurvisie bepaalde het Rijk welke ruimtelijke thema's van nationaal belang zijn. Het Rijk heeft dertien nationale belangen benoemd. De volgende nationale belangen zijn relevant voor deze onderbouwing:

Nationaal belang 10: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Dit betreft de ligging van de Romeinse Limes. Ook is een groot deel van de gemeente is namelijk door de provincie aangewezen als een waardevol landschap. In gebieden met een dergelijke landschappelijke waarde toetsen wij alle ruimtelijke plannen aan dit beleidsdocument. Het plan past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, zie paragraaf 2.2. De bijgebouwen zijn niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Met het voorliggende plan vindt geen aantasting van deze kwaliteiten plaats.

Nationaal belang 13: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Bij het overkoepelende bestemmingsplan en deze ruimtelijke onderbouwing wogen wij zorgvuldig alle belangen af. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

### **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

Deze ruimtelijke onderbouwing stemden wij af op het onderstaande beleid van de provincie Gelderland.

#### **3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005**

Het Streekplan is een algemene structuurvisie ruimtelijke ordening en geeft op hoofdlijnen aan hoe de provincie ruimtelijk is ingedeeld en hoe deze indeling in de toekomst zal plaatsvinden. Het streekplan beschrijft bijvoorbeeld waar nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen of natuur gepland zijn. Ook beschrijft de provincie in het streekplan welke

andere zaken zij belangrijk vindt. Bij nieuwe ontwikkelingen moet een gemeente bijvoorbeeld rekening houden met de natuur, het landschap en archeologie.

Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven, dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Bij het streekplan behoort de beleidskaart ruimtelijke structuur. Een uitsnede van deze kaart is op de volgende afbeelding weergegeven.



Alle kernen zijn op de beleidskaart gelegen in het 'multifunctioneel gebied'. Dit gebied omvat het bebouwd gebied buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het multifunctioneel gebied is ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functies) in dorpen, steden en landelijk gebied.

Het plangebied ligt in een waardevol landschap, maar niet in het waardevolle open gebied en ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

De provincie wees een aantal gebieden aan waar zij natuur en landschap extra wil beschermen. Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing bevindt zich in één van deze beschermgebieden. Het plangebied ligt namelijk in het waardevolle landschap 'Lienden'.

De belangrijkste kwaliteiten van het waardevolle landschap Lienden zijn:

- fraai uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug;
- karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten;
- contrast (tegenstelling) met het naastliggende komgebied;
- de oude loop van de Rijn langs de ingepolderde uiterwaard de Mars;
- oud meanderlandschap met een groot aantal geulen;
- vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap.

De strategie voor het gebied is het in stand houden en versterken van aanwezige kwaliteiten. Dit doen wij door het karakteristieke, kleinschalige karakter van het waardevolle landschap te behouden. De huidige functies (fruitteelt, boomteelt en wonen) ondersteunen dit streven. Nieuwe landgoederen, woningen en de verbouw van woningen, moeten aansluiten op de omgeving. Het gaat dan vooral om kleurgebruik, maatvoering, vormgeving, architectuur en harmonie (geen grote contrasten).

Wij vinden het overigens niet wenselijk dat dorpen aan elkaar vast groeien. Een specifiek aandachtspunt voor dit deelgebied is daarom het in stand houden van het vrije zicht op de Utrechtse Heuvelrug.

Bestemmingsplannen die de gemeente Buren vaststelt tasten deze kwaliteiten van het landschap niet aan. Er mogen wel ontwikkelingen plaatsvinden, maar deze moeten de kwaliteiten van het landschap behouden en versterken. Nieuwe bebouwing moet passen in de omgeving. Zaken als het kleurgebruik, vormgeving, harmonie en de architectuur toetsen wij aan de Welstandsnota 2013. In het overkoepelende bestemmingsplan namen wij daarom maximale maten op voor gebouwen. In de planregels is bepaald dat bij herbouw het gebouw op dezelfde locatie moet worden teruggebouwd.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van een aanbouw bij de woning en de legalisatie van de paardenstal mogelijk gemaakt. De oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is passend in de structuur in aansluiting op de dorpskern. De invloed van deze bouwwerken op het landschap is zeer beperkt. De gebouwen passen ruimtelijke en stedenbouwkundig gezien op het perceel. Tevens vallen de gebouwen weg achter de bestaande bomenrijen waardoor de gebouwen niet zichtbaar zijn vanaf de Veerweg.

### **3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND**

De provincie Gelderland nam in de ruimtelijke verordening regels op waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels voor het nationaal landschap zijn van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing.

Nationaal landschap: Binnen een nationaal landschap moet worden gemotiveerd hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Omdat het hier gaat om een bestaande woning, is dit niet van toepassing.

In gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de realisatie van een aanbouw bij een bestaande woning en legalisatie van een bestaande paardenstal. De kernkwaliteiten van het landschap worden niet aangetast, zie hiervoor de paragrafen 2.2 en 3.2.1. De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het gebied.

### **3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND**

De Ontwerp-Omgevingsvisie van de provincie Gelderland heeft van 21 mei tot en met 2 juli 2013 ter inzage gelegen. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt en geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en

rollen te benoemen. De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd. Doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

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

De provincie geeft per regio aan wat de opgaven voor die regio zijn. Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven van de provincie en haar partners die zij hierbij zien, zijn onder meer het ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied.

In de visie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen voor kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. In dit geval is deze ladder niet van toepassing, omdat bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals nieuwe woningbouw of bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van provinciale belangen. Zie paragraaf 3.2.1. Het betreft een ontwikkeling bij een bestaande woning. De kernkwaliteiten van het landschap worden niet aangetast. De ruimtelijke kwaliteit blijft in stand.

### **3.3 BELEID WATERSCHAP**

Deze ruimtelijke onderbouwing stemden wij af op het onderstaande beleid van het Waterschap Rivierenland.

#### **3.3.1 WATERBEHEERPLAN 2010-2015**

Het beleid van het Waterschap Rivierenland staat in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit beleid bevat enkele belangrijke voorwaarden ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen. Deze voorwaarden zijn onder andere:

- schoon hemelwater mag niet naar de riolering;
- bij nieuwe gebouwen moet zoveel mogelijk hemelwater in de bodem kunnen zakken (infiltreren). Het hemelwater kan dan in de bodem worden vastgehouden. Als dit niet kan, dan moet het water worden geborgen (bijvoorbeeld in een vijver of poel). Als dit ook niet kan mag het water direct worden afgevoerd naar een sloot.

Bij de ontwikkeling wordt het hemelwater direct in de bodem geïnfiltreerd. Het hemelwater kan langzaam en op een natuurlijke wijze afvloeien naar een nabijgelegen sloot.

Indien sprake is van een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup>, dan is compenserende waterberging nodig. In de voorliggende situatie is dit niet het geval.

### **3.4 GEMEENTELIJK BELEID**

Op deze ruimtelijke onderbouwing is het onderstaande beleid van de gemeente Buren van toepassing.

#### **3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019**

Op 27 oktober 2009 stelde de gemeenteraad van Buren de Structuurvisie Buren 2009-2019 vast. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2019. Het doel van de structuurvisie is:

- het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden;
- het communiceren van de ambities van de gemeente met derden.

Het plangebied is aangewezen als 'oeverwal'. Het betreft de hoger gelegen gebieden waarop van oudsher de bebouwing met name plaatsvond. Ook de verschillende kernen zijn allemaal gelegen op oeverwallen. De landschappen kenmerken zich door meer bebouwing en opgaande begroeiing. De gemeente streeft in deze gebieden naar verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande waarden. Daarnaast wordt hier ingezet op verbreding van het economische draagvlak van het buitengebied. Bovendien zijn binnen deze gebieden nieuwe landgoederen mogelijk. De oeverwallen liggen langs de rivieren en zijn hoog en droog gelegen. Oppervlaktewater is hier (te) weinig aanwezig. In het verleden werden ten behoeve van ontwikkelingen gemakkelijk watergangen gedempt. Beplanting is echter wel volop aanwezig. Dit zorgt voor het karakteristieke kleinschalige en besloten landschap.

Op de oeverwallen komen verschillende soorten 'groen' voor:

- hoogstam- en laagstamfruitboomgaarden;
- erfbeplanting nabij de woningen en boerderijen;
- laanbeplanting, voornamelijk langs wegen;
- bosjes, bosschages;
- landgoederen, zoals Den Eng bij Lienden, Aldenhaag en kasteel Soelen bij Zoelen.

Op de oeverwallen zijn lang niet alle wegen beplant en met name langs de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen ontbreekt de laanbeplanting nogal eens. Vooral de hoogstamfruitboomgaarden zijn erg beeldbepalend en waardevol als cultuurhistorisch groen, maar deze zijn in de loop der tijd veelal vervangen door het makkelijker te oogsten laagstamfruit. Hier en daar zijn echter nog wel hoogstamfruitboomgaarden aanwezig.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een aanbouw bij een bestaande woning gerealiseerd en een bestaande paardenstal gelegaliseerd. De nieuwe bebouwing dient te passen binnen de cultuurhistorische karakteristieken op het perceel. Bij het plangebied is beplanting langs de doorgaande weg aanwezig. De bestaande beplanting langs de weg blijft behouden, waarmee de landschapsstructuur blijft gehandhaafd.

### **3.4.2 RIOLERINGSPLAN**

Gemeenten in Nederland moeten een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) hebben. Het GRP is een beleidsplan. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente omgaat met de inzameling en afvoer van afval-, hemel- en overtollig grondwater. Daarnaast heeft het plan tot doel globaal inzicht te geven in beheer van het rioolstelsel. Ook de financiële en personele gevolgen staan in het GRP. Het GRP wordt verder uitgewerkt in beheerplannen. In het GRP wordt ook ingegaan op hoe de gemeente omgaat met bijvoorbeeld nieuwe aansluitingen.

Het hemelwater dat van de erfverharding en de bebouwing afstroomt wordt in de bodem geïnfiltreerd en langzaam afgevoerd naar een nabijgelegen sloot. De woning is al aangesloten op de riolering.



## **4 INVENTARISATIE EN ONDERZOEK**

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

### **4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES**

#### **WONEN**

De gronden in het plangebied zijn in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Op het perceel zijn een woning (gemeentelijk monument) en bijgebouwen aanwezig. Ook is het perceel in gebruik als tuin en zijn verharding en een paardenbak aanwezig.

#### **VERKEER**

##### **Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer**

Het plangebied sluit aan op de Rijnstraat nabij de rotonde met kruising op de Veerweg. De Rijnstraat is de weg tussen Eck en Wiel en Eiland van Maurik. De Veerweg is de weg tussen Eck en Wiel en de Rijnbandijk. Via deze wegen is het plangebied bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

##### **Ontsluiting voor langzaam verkeer**

Langzaam verkeer vanuit het plangebied ontsluiten we op dezelfde wijze als het gemotoriseerd verkeer. Langs de Rijnstraat ligt een vrijliggend voet- en fietspad voor langzaam verkeer.

##### **Ontsluiting middels openbaar vervoer**

De dichtstbijzijnde bushalte is bushalte Muziektent. Deze bushalte bevindt zich op circa 100 meter ten oosten van het plangebied.

#### **WATER**

In en in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen grote waterlopen. Nabij het plangebied liggen kavelsloten.

### **4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN**

#### **4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED**

Het plangebied ligt in het oeverwallengebied op de overgang van het hogere en drogere naar het wat lagere en nattere gebied. De omgeving van het perceel is relatief besloten. De verkaveling in de omgeving is een opstreckende verkaveling. Door het agrarische gebruik zijn de natuurwaarden beperkt. Plaatselijk is dit een besloten gebied en komen in bomen, houtsingels of sloten algemene soorten voor.

### **4.3 ONDERZOEKEN**

Voordat de gemeente Buren een ruimtelijke onderbouwing opneemt in een bestemmingsplan, moet de initiatiefnemer nagaan of het initiatief voldoet aan wettelijke eisen.

Deze wettelijke eisen gaan bijvoorbeeld over milieueisen of eisen vanuit natuur- en landschapswaarden. Door het uitvoeren van diverse onderzoeken toetsen we of het initiatief voldoet aan deze eisen en/of voorwaarden.

#### 4.3.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

##### *Archeologie*

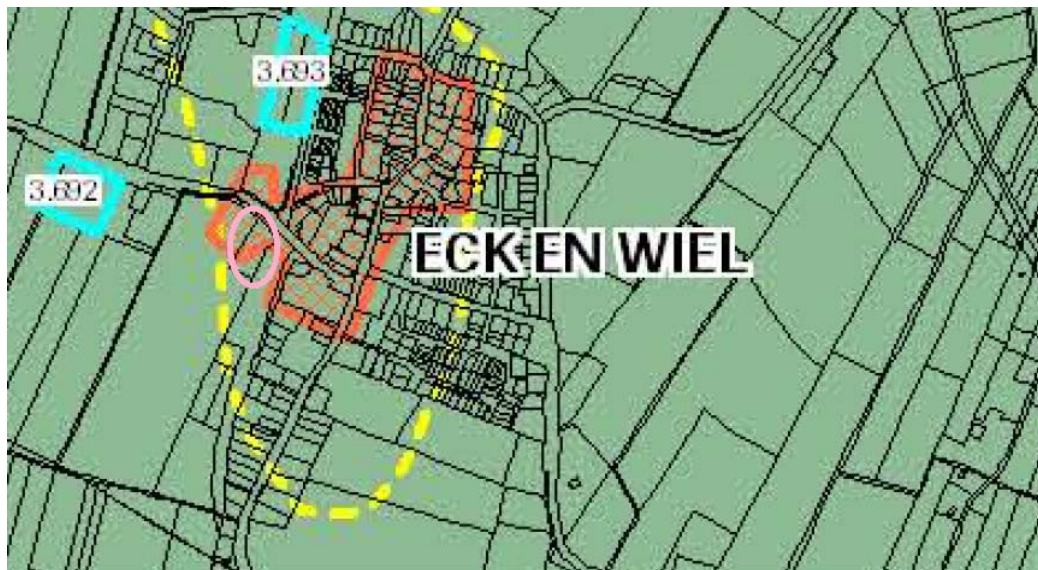
Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.

Het verdrag is met de Wet archeologische monumentenzorg in de Nederlandse wetgeving van kracht geworden en vormt nu een onderdeel van de Monumentenwet 1988. Volgens artikel 38a van die wet moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In het bestemmingsplan en deze onderliggende ruimtelijke onderbouwing, moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

##### **Verkennend onderzoek**

In het buitengebied van de gemeente Buren komen een aantal gebieden voor waar de kans groot is dat er zich archeologische vondsten in de bodem bevinden. Dit zijn de onderzoeksgebieden met een 'verwachtingswaarde'. De gemeente Buren heeft een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Hierop staat welk archeologisch beleid in welk gebied geldt.

De volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (groene kleur). De rode arcering betreft de historische kern.



 Globale ligging plangebied

Bij ontwikkelingen in gebieden met hoge verwachtingswaarden in de historische kern met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en in overige gebieden met hoge verwachtingswaarden kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> zijn geen voorwaarden verbonden. De oppervlakte van de aanbouw en de paardenstal is kleiner dan 100 m<sup>2</sup>, zie paragraaf 2.2.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkelingen.

#### *Cultuurhistorie*

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling is hiermee rekening gehouden. De woning op de Rijnstraat 2 is een gemeentelijk monument. De woning is namelijk een karakteristiek herenhuis. Het plan moet worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij de ontwikkeling ook wordt getoetst aan de cultuurhistorische waarden op het perceel.

#### **4.3.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

Tussen bedrijven en burgerwoningen moet voldoende afstand worden aangehouden. In het boek 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven welke afstanden als richtlijn gelden. Het plan betreft een aanbouw en een bijgebouw bij een woning. Omdat wij in deze ruimtelijke onderbouwing geen woningen of andere milieugevoelige objecten en ook geen nieuwe milieubelastende objecten mogelijk maken, hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan dit boekwerk. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.3 BODEM**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming (Wbb)*, het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

#### **Verkennend onderzoek**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een aanbouw en legalisatie van een paardenstal. Indien een ontwikkeling de bouw van bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> mogelijk maakt waar gedurende meer dan 2 uur per dag mensen verblijven, moet een bodemonderzoek worden aangeleverd. De aanbouw is kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. De paardenstal is geen verblijfsruimte waar gedurende meer dan 2 uur per dag mensen verblijven. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom geen verkennend bodemonderzoek nodig.

#### **4.3.4 GELUID**

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs rail-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

### **Verkennd onderzoek**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, omdat de aanbouw en paardenstal geen nieuw geluidgevoelig object zijn.

#### **4.3.5 LUCHTKWALITEIT**

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sup>2</sup> en PM<sup>10</sup>.

### **Verkennd onderzoek**

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hierbij geldt bijvoorbeeld dat bij woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Ook de voorgenomen ontwikkeling (gelet op de functie en de verkeersbewegingen) draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het plan voldoet aan de eis 'niet in betekende mate'. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

#### **4.3.6 GEUR**

Sinds 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wgv is het toetsingskader voor de milieuvergunning/omgevingsvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid om tot op zekere hoogte af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden als het gaat om geurhinder. Doel is een goede balans tussen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij enerzijds en het behoud van een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Dit lokale beleid moet in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd.

In de geurverordening staat, hoeveel geurhinder omwonenden maximaal van dierenverblijven mogen ervaren. Dit wordt uitgedrukt in ouE/m<sup>3</sup> (odeur units per m<sup>3</sup>). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen veroorzaken en zg. geurgevoelige objecten, zoals woningen. In de geurverordening staan de volgende normen:

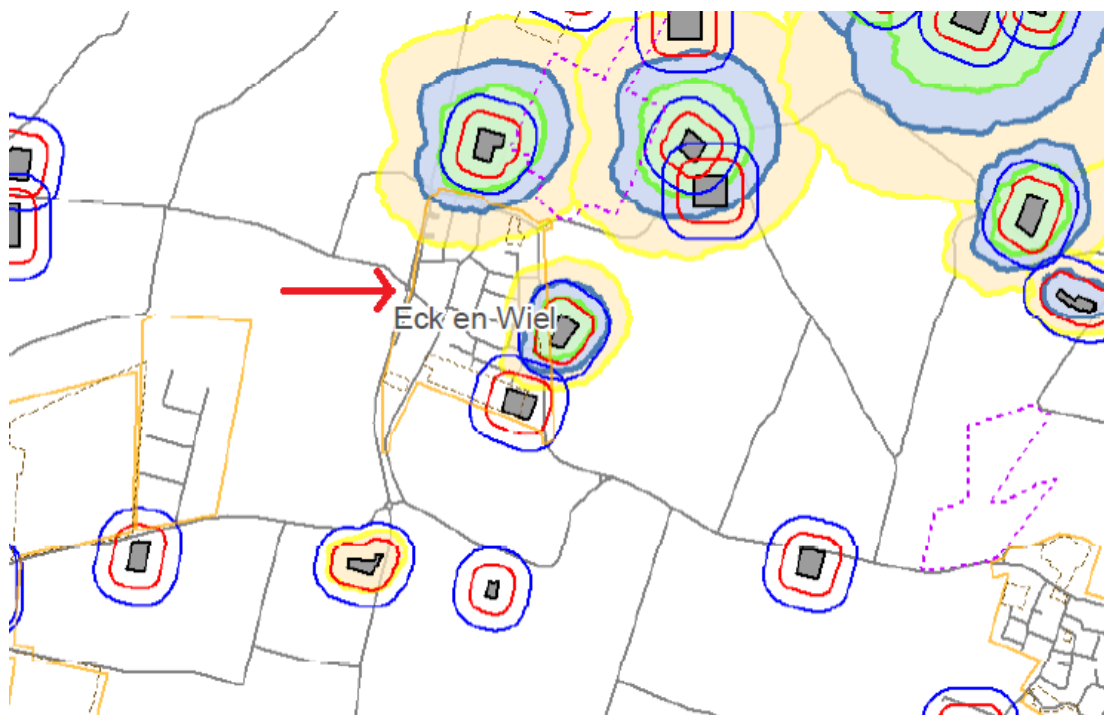
1. voor bestaande bebouwde kommen ongewijzigd op 2 ouE/m<sup>3</sup>;
2. in plangebieden binnen de bebouwde kom op 4 i.p.v. 2 ouE/m<sup>3</sup>;

3. in het buitengebied op 10 i.p.v. 8 ouE/m<sup>3</sup>;
4. in de plangebieden het Lingemeer en Kalverland een geurnorm van 5 i.p.v. 2 ouE/m<sup>3</sup>.

De wettelijke vaste afstanden van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in het buitengebied blijven ongewijzigd.

#### **Verkennd onderzoek**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een aanbouw en legalisatie van een bijgebouw bij een woning. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn dit geen gevoelige bestemmingen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de indicatieve geurcontouren en vaste afstanden uit de geurverordening van de gemeente Buren weergegeven (plangebied nabij pijl). Hierop is te zien dat het plangebied niet in een bestaande geurcontour ligt. De geurcontouren van bedrijven in de omgeving hebben geen invloed op het plangebied. Daarom worden hierin geen belemmeringen voorzien.



#### **4.3.7 EXTERNE VEILIGHEID**

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gestoelde regeling, en aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico – waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

#### *Buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (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:

- de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) in acht te nemen;
- het groepsrisico (GR) te verantwoorden.

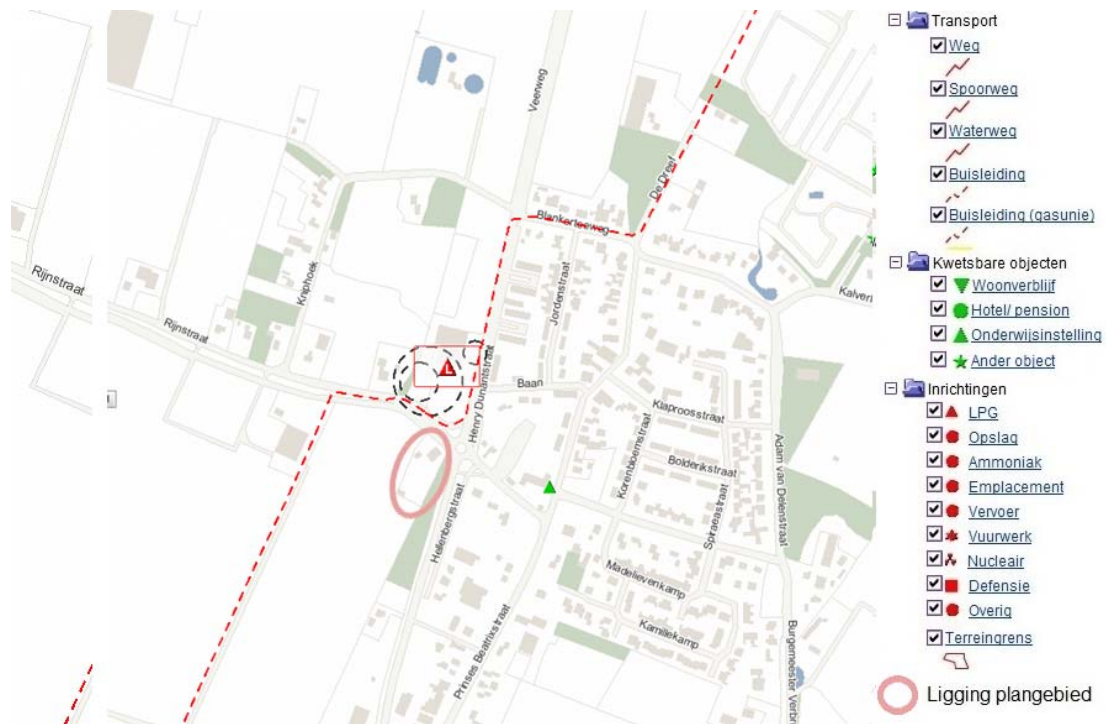
Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De Nota en circulaire geven regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de regels mag een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone mogelijk maken.

#### **Verkennd onderzoek**

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart te zien.



Volgens de risicokaart ligt in de omgeving van het plangebied een inrichting in verband met externe veiligheid. Het betreft een inrichting met LPG aan de Veerweg 14. Het plangebied valt buiten de veiligheidscontouren van deze inrichting. Overigens de aanbouw en het bijgebouw betreffen geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Het plangebied ligt op circa 25 meter afstand van de aardgastransportleiding transportroutedeel W-526-01-KR-018 met nummer 74-82-8. De aanbouw en het bijgebouw betreffen geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Het plangebied ligt niet nabij routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plangebied valt in dijkkring 43 'Betuwe, Tiel- en Culemborgerwaarden'. Het plangebied ligt daarmee in het binnendijksgebied met een overstromingsgevaar. Het overstromingsgevaar in het binnendijks gebied houdt in dat het water bij een dijkdoorbraak 2 tot 5 meter hoog komt te staan. De kans dat dit gebeurt, is overigens minimaal. Omdat extreem hoogwater en eventuele dijkdoorbraken niet onverwachts komen is er voldoende tijd om dit soort gebieden te evacueren.

#### 4.3.8 VERKEER

In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen op de nabijgelegen wegen niet toenemen (realisatie aanbouw en legalisatie bijgebouw). Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

#### **4.3.9 SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES**

Spuit- en teeltvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en boomteelt. Het is gebruikelijk om een zone van 50 meter aan te houden tussen de gevoelige functie en het agrarische perceel waarbinnen niet gespoten mag worden.

Spuitzones nemen wij op als zonering bij teeltactiviteiten. Binnen deze zones zijn geen hindergevoelige functies zoals wonen en recreatie toegestaan.

Teeltvrije zones nemen wij op als zonering bij hindergevoelige functies. Binnen deze zones is het niet mogelijk agrarische fruitteelt en/of boomteelt-activiteiten uit te voeren.

#### **Verkennd onderzoek**

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Spuit- en teeltvrije zones leiden niet tot beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.10 FLORA EN FAUNA**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als dat zo is dan moet een ontheffing worden aangevraagd.

##### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

##### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet 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.

Bij ruimtelijke plannen moet bekeken worden of het plan negatieve gevolgen heeft op beschermde dier- en plantensoorten. Als dat zo is moeten er compenserende of mitigerende maatregelen genomen worden.



Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

**Verkennd onderzoek**

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer vanaf het plangebied. Op een afstand van circa 1,3 kilometer ligt de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied betreft een woonperceel met bijbehorende bebouwing en verharding. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen beplanting gekapt. Gezien de voorgenomen ontwikkeling, de afstand tot de natuurgebieden en de huidige situatie in het plangebied, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting van eventuele ecologische waarden wordt verwacht. Een ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Gelet op het bovenstaande leidt het aspect ecologie niet tot beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling.

## **5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS**

De regels/voorschriften ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwning komen tot uiting in het overkoepelende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

#### **INLEIDENDE REGELS**

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen.

#### **BESTEMMINGSREGELS**

##### **Enkelbestemming 'Wonen'**

Het plan betreft de realisatie van een aanbouw en de legalisatie van een bijgebouw. In het overkoepelende bestemmingsplan nemen wij voor dit initiatief de bestaande bestemming over. Voor het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor de vrijstaande woning geldt de aanduiding 'vrijstaand'. Evenals in het geldende plan nemen wij een aanduiding op voor het gemeentelijk monument, dit betreft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. In verband met de oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup> op het perceel wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' met de bijbehorende regels toegevoegd. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming sluiten wij zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 en de daaruit volgende herzieningen.

In verband met de uitstralingszone van de naastgelegen wegen, wordt de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten op het geldende bestemmingsplan.

Voor de locatie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bouw van de nieuwe aanbouw pas mag worden gestart als het meerdere aan oppervlak aan bijgebouwen boven de 150 m<sup>2</sup> gesloopt is.

#### **ALGEMENE REGELS**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwning behoeft geen aanvullende algemene regels.

### **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht en de slotregel. De slotregel bevat de titel van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing behoeft geen aanvullende overgangs- en slotregels.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn er, behalve de kosten voor het begeleiden van de procedure, voor de gemeente geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar. De functiewijziging die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve bestaat er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in gevolge de Wet ruimtelijke ordening.

Voor het verhalen van de kosten op initiatiefnemer heeft de gemeente Buren een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

### **6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID**

#### **6.2.1 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID**

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zodat wij in moeten gaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief in het kader van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening verwijzen wij naar paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **6.2.2 VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID**

Voor de uitvoering van deze ruimtelijke onderbouwing nemen wij geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994.

### **6.3 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID**

#### **6.3.1 VOORKEURSRECHT**

Voor de locatieontwikkeling maakte de gemeente Buren geen gebruik van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten omdat de eigenaar het plan zelf ontwikkelt. Het is daarom niet noodzakelijk om gronden aan te kopen.

#### **6.3.2 VERWERVING IN EIGENDOM EN ONTEIGENING**

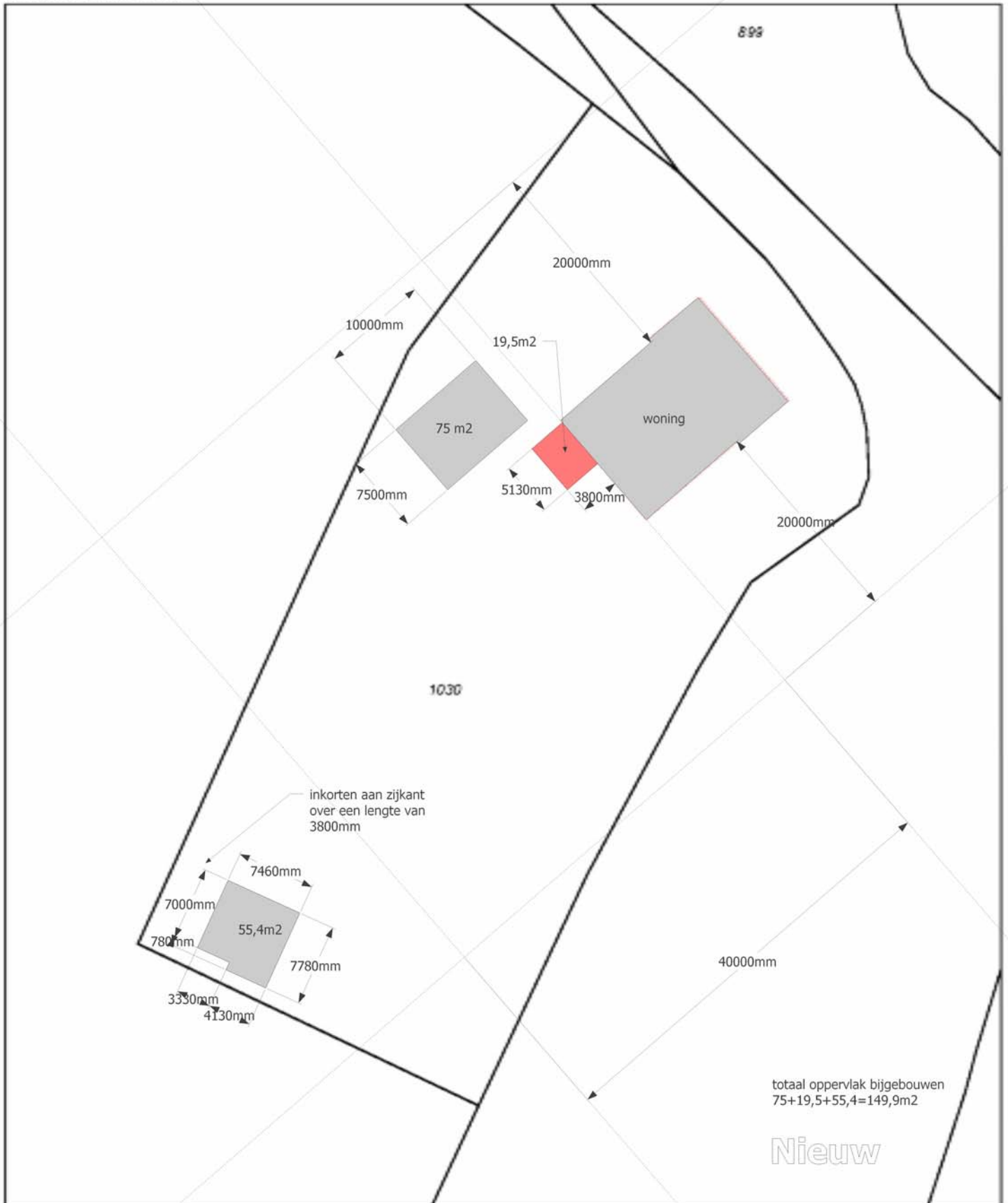
De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Verwerving of onteigening door de gemeente is daarom niet noodzakelijk.

#### **6.4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Buren vooroverleg met belanghebbenden. Dit doen wij gedurende de bestemmingsplanprocedure en niet in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State. De Raad van State beoordeelt de beroepen en doet hier uitspraak over.

## **BIJLAGE 1. TOEKOMSTIGE SITUATIE**



Deze kaart is noordgericht

- 12345 Perceelnummer
- 35 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

ECK EN WIEL  
D  
1030

