

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOORKOOPSTRAAT 1A,
BEUSICHEM**

GEMEENTE BUREN

COLOFON

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Voorkoopstraat 1a, Beusichem
Plannummer	-
Datum	november 2013
Status	definitief
Opdrachtgever	
Projectteam Witpaard	Marjan Nagelhout, Melissa Bredewold
Projectnummer	130214910

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
	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	5
	1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
	2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	8
	2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
	2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
3	GELDEND BELEID	10
	3.1 RIJKSBELEID	10
	3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	10
	3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	11
	3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
	3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005	11
	3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND	12
	3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND	12
	3.3 BELEID WATERSCHAP	13
	3.3.1 WATERBEHEERPLAN 2010-2015	13
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	14
	3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019	14
	3.4.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BUREN	14
	3.4.3 RIOLERINGSPLAN	16
4	INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	17
	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	18

	4.3.1	ARCHEOLOGIE	18
	4.3.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
	4.3.3	BODEM	20
	4.3.4	GELUID	20
	4.3.5	LUCHTKWALITEIT	20
	4.3.6	GEUR	21
	4.3.7	EXTERNE VEILIGHEID	22
	4.3.8	VERKEER	24
	4.3.9	SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES	25
	4.3.10	FLORA EN FAUNA	25
5		JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
	5.1	SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS	27
6		UITVOERBAARHEID	29
	6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
	6.2	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	29
	6.2.1	MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	29
	6.2.2	VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	29
	6.3	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	29
	6.4	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN

1.1.1 AANLEIDING

Op de locatie Voorkoopstraat 1a te Beusichem is een transportservicebedrijf gevestigd. Initiatiefnemer wil het bedrijf omzetten naar een autohandel. Bij het plan wordt niet extra bijgebouwd, maar wel wordt de buitenopslag (stalling) van auto's mogelijk gemaakt.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de functiewijziging mogelijk gemaakt.

1.1.2 DOEL

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de functiewijziging te realiseren. Daarom maakten wij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing gebruiken wij in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 4^e 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 ligt aan de Voorkoopstraat in Beusichem, ten westen van de kern Beusichem. De locatie ligt aan de rand van de gemeente Buren, namelijk vlakbij de gemeente Culemborg.

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer ten westen van de kern Beusichem en circa 430 meter ten oosten van Culemborg.

De exacte locatie wordt begrensd door:

- de Voorkoopstraat / Parallelweg Noord aan de noord- en oostzijde;
- de Provinciale Weg (N320) aan de zuidzijde; en
- agrarische gronden aan de westzijde.

1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten westen van de kern Beusichem, nabij de kern Culemborg. De directe omgeving van de locatie is in gebruik als weidegebied, volkstuinen, natuur en de woonwijk Voorkoop. Op een wat verder gelegen afstand vindt op enkele percelen boom- en fruitteelt plaats. De woningen en (agrarische) bedrijven in het buitengebied liggen verspreid langs de wegen, de woningen in de woonwijk zijn wel geclusterd.

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



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 'Bedrijf – Beperkt'. Voor deze locatie gelden ook de aanduidingen 'transportbegeleidingsservice' en '-w = zonder woning'. Op de locatie is geen woning toegestaan.



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. Door schaalvergroting van agrarische bedrijven komen boerderijen leeg te staan. Ook buiten de buurtschappen en dorpen worden nu steeds meer boerderijen door burgers bewoond.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Culemborg in een gebied met weilanden, verkeerswegen, watergangen, bosstroken, bebouwing en volkstuinen. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Voorkoopstraat / Parallelweg Noord en de Provinciale Weg (N320). In het plangebied is een bedrijf met bijbehorende bebouwing gesitueerd.

2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals agrarische bedrijvigheid, infrastructuur, natuur, wonen en dagrecreatie.

In het plangebied is een transportservicebedrijf gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging naar een autohandel. De bestaande bebouwing wordt hiervoor hergebruikt; het plan gaat niet uit van extra bouwmogelijkheden. Bij de ontwikkeling wordt wel buitenopslag (stalling) van auto's toegestaan.

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 gaat om de volgende belangen:

- nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- nationaal ruimtelijk belang 2: ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- nationaal belang 3: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- nationaal belang 4: efficiënt gebruik van de ondergrond;
- nationaal belang 5: een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- nationaal belang 6: betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- nationaal belang 7: het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- nationaal belang 9: ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- nationaal belang 10: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- nationaal belang 11: ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- nationaal belang 12: ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- nationaal belang 13: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Nationaal belang 13 is van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing. 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.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

In het Barro stelt het Rijk regels aan bestemmingsplannen. Het gaat om regels die voorzien in de behartiging van Rijksbelangen. Deze regels zijn voor het plangebied niet van toepassing.

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 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. Bij de inrichting van gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. In de provinciale Ontwerp-Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.3) is dit nader uitgewerkt.

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.

De provincie wees een aantal gebieden aan waar zij natuur en landschap extra wil beschermen. Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing bevindt zich niet in één van deze beschermgebieden. Ook ligt het plangebied niet in een ander provinciaal beschermingsgebied, zoals de Ecologische Hoofdstructuur of een Nationaal landschap. Het perceel grenst aan de zuidzijde wel aan het Nationaal landschap Rivierengebied.

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.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een functiewijziging van een bestaand bedrijf mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling wordt geen extra bouwmogelijkheden toegestaan. Wel is er buitenopslag (stalling) van auto's mogelijk. Dit is alleen mogelijk op het

reeds verharde terrein. Het plangebied is landschappelijk ingepast door beplanting. De beplanting beperkt het zicht vanaf de provinciale weg op het plangebied. De invloed van de functiewijziging op het landschap is beperkt. De beplanting wordt gewaarborgd door het opnemen van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' en 'specifieke vorm van groen – opgaande beplanting'.

3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND

De provincie Gelderland nam in de ruimtelijke verordening regels op waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels voor verstedelijking zijn van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing. Nieuwe verstedelijking vindt bij voorkeur plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. In de voorliggende situatie vindt geen uitbreiding van verstedelijking plaats. Omdat het hier gaat om een functiewijziging van een bestaand bedrijf. De wijziging heeft qua milieucategorie geen grote impact. Op basis van het hiervoor genoemde zijn de regels van de verordening niet van toepassing.

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 een kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied.

Betreft een bestaand bebouwd terrein, geen nieuwbouw
In stadsrandzone van Culemborg

De Gelderse ladder bevat een processchema dat stap voor stap de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven, stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt om te komen tot een optimale afweging voor een locatiekeuze. Hierbij worden ook bestaande (bouw)plannen,

gebouwen en locaties en de plek van vervoersknooppunten meegewogen in een zorgvuldige afweging.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de omgevingsverordening en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte aan een verbetering van het leegstaande terrein. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. In dit geval is het aannemelijk dat de ontwikkeling geen verslechtering is van het gebied. De locatie betreft een bestaand bebouwd terrein. Bij de ontwikkeling vindt een verbetering van de uitstraling van het bestaande terrein plaats. Omdat er op de locatie geen bedrijvigheid meer plaatsvindt, is op dit moment vaak sprake van vandalisme en criminaliteit. Door de nieuwe functie komt er weer een invulling van het leegstaande pand. Hierdoor zal de locatie een minder verlaten indruk geven en ook minder vandalisme en criminaliteit aantrekken. Ook wordt de lokale economie gestimuleerd. De locatie is passend ontsloten.

Bij de ontwikkeling is geen sprake van een verslechtering van het gebied. Op de locatie wordt een functiewijziging van een bestaand bedrijf mogelijk gemaakt. Het betreft een locatie in de stadsrandzone van Culemborg. De milieucategorie blijft gelijk. Met de ontwikkeling wordt geen extra bouwmogelijkheden toegestaan, maar wel wordt de buitenopslag (stalling) van auto's mogelijk gemaakt. Het terrein is landschappelijk ingepast. Dit is ook gewaarborgd in het bestemmingsplan. De ontwikkeling past op deze locatie en daarmee binnen het beleid.

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 gebouwen. 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.

Het initiatief laat hemelwater direct in de bodem infiltreren. Het kan zo langzaam en op een natuurlijke wijze afvloeien naar een nabijgelegen sloot. Bij de functiewijziging worden geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een toename aan verhard oppervlak.

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 'ontwikkelzone cultuur en recreatie'. Op de stroomrug waarop onder andere Beusichem gelegen is, komen relatief veel bijzondere cultuurhistorische elementen voor die karakteristiek zijn voor het rivierengebied. In deze zone wordt (meer dan in de rest van het gebied) gestreefd naar behoud en waar mogelijk herstel van bijzondere cultuurhistorische waarden. Dit wordt gecombineerd met de verdere ontwikkeling van specifiek op cultuur gerichte recreatie. Gestreefd wordt naar een nadere uitbouw van de recreatieve en toeristische potenties van de gemeente. Dit moet echter wel passen binnen het kader van behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap. Door de gehele stroomrug ook landschappelijk nader te versterken, ontstaat een gebied waar het aantrekkelijk recreëren is. De cultuurhistorische samenhang tussen de landschappen en de kernen wordt ermee versterkt. Het recreatief gebruik van het buitengebied, zoals wandelen en fietsen, past goed in het beeld van een landelijke recreatieve gemeente. Dit gebruik dient te worden gestimuleerd. Een uitbreiding van het netwerk van aantrekkelijke fiets- en wandelpaden is wenselijk, vooral op de stroomrug van Beusichem, Buren en Zoelen.

De voorgenomen ontwikkeling hindert de recreatieve ontwikkelingen niet. De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een transportservicebedrijf naar een autohandel. Op het perceel worden geen extra bouwmogelijkheden toegestaan, wel is er buitenopslag (stalling) van auto's mogelijk. Zoals eerder aangegeven, is het perceel landschappelijk ingepast door beplanting. Door de beplanting is er beperkt zicht vanaf de provinciale weg op het plangebied. De invloed van de functiewijziging op het landschap is gering.

3.4.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BUREN

De gemeente Buren geeft in het landschapsontwikkelingsplan (LOP) een visie op het landschap. Het LOP is een sectorale uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. In

die structuurvisie is al een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht. Het LOP bouwt op die analyse voort.

Het LOP bestaat uit een aantal producten. Voor dit plan is voornamelijk het visiegedeelte van belang. Het LOP deelt het Burense buitengebied op in vier zones:

- Burens historische rivierenlandschap;
- Rijswijks weidse rivierenlandschap;
- Mauriks dynamische rivierenlandschap;
- Liendens lommerrijk rivierenlandschap bij de heuvelrug.

Op de overgangen tussen de vier zones liggen drie noord-zuidgerichte banden. Deze hebben elk een ander thema: de Boezem met de weteringen, de Schakelaar en de Dreef van het Zwarte Paard. Het plangebied ligt niet in één van deze zones.

Het hoofddoel van het LOP is samen te vatten als: *'bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap. Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch en eigentijds landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is.'*

Op basis van dit doel kent het LOP twee ruimtelijke opgaven:

- versterk de variatie: de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap legde het Rijk en de Provincie globaal vast in 'kernkwaliteiten'. Binnen het rivierenlandschap komt veel variatie voor. Het LOP draagt bij aan een versterking van die variatie op alle schaalniveaus door uitwerking te geven aan de structuurvisie;
- verstevig de banden: de boezem met de weteringen, de schakelaar en de dreef zijn zones waarin actief gewerkt kan worden aan een impuls voor het landschap. Die komt voort uit de bovenlokale dynamiek die de vier landschapsensembles overstijgt.

Het plangebied ligt in de zone 'Buren's historische rivierenlandschap' met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren. De ruggengraat van dit landschapsensemble wordt gevormd door een lange stroomrug die in een boog van Zoelen naar Beusichem loopt. Deze stroomrug is één van de grote oude stroomruggen tussen de Waal en de Nederrijn/Lek waarop vele oude bewoningsplaatsen liggen. De stroomrug is hier in vergelijking met die in het oosten van de gemeente vrij smal. De stroomrug is evenwel duidelijk zichtbaar in het landschap, omdat de rug veelal bestaat uit open akkers van waar je aan beide zijden over de weidse lagergelegen komgronden kijkt.

Binnen de zone 'Buren's historische rivierenlandschap' ligt het plangebied in gebied 3 'Komgronden op de overgang naar de Regulieren'. In deze polders staan de productiemogelijkheden voor weidebouwbedrijven voorop. De toegankelijkheid van dit gebied zal het agrarisch bedrijf en de natuur niet mogen storen, maar een aantal paden langs weteringen of kavelranden of over oude (te herstellen) kades is hier wel gewenst als recreatieve verbinding van Buren, Buurmalsen, Beusichem en Culemborg. In de huidige situatie is de bebouwing landschappelijk ingepast. Het zicht vanaf de wegen op het plangebied is beperkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap. Omdat het om

een functiewijziging gaat, wordt geen extra inspanning op het gebied van landschap gevraagd.

3.4.3 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 afgevoerd naar een nabijgelegen sloot. Het perceel is al verhard. Er vindt geen toename plaats van het verhard oppervlak.

4 INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

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

4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES

BEDRIJVENTERREIN

De gronden in het plangebied zijn in gebruik bij het transportservicebedrijf. Het plangebied is ingericht voor de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende bedrijfsgebouwen.

VERKEER

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied sluit via een oprit aan op de Voorkoopstraat. De Voorkoopstraat gaat aan de westzijde over op de weg Weithusen en aan de oostzijde over op de Parallelweg Noord. Deze wegen zijn de doorgaande wegen tussen Culemborg en Beusichem.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Langzaam verkeer vanuit het plangebied ontsluiten we op dezelfde wijze als het gemotoriseerd verkeer. De Voorkoopstraat, Weithusen en Parallelweg Noord zijn wegen waar langzaam en gemotoriseerd verkeer beide gebruik van maken.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is bushalte Beukeboom aan de Weidsteeg in Culemborg.

WATER

In en in de directe nabijheid van het plangebied liggen enkele grotere waterlopen. Langs de weg en de kavelgrenzen liggen enkele kleine sloten.

4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN

4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Culemborg. In het gebied zijn verschillende functies aanwezig. De locatie ligt ingesloten tussen enkele verkeerswegen. Het plangebied is in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten. Door het intensieve gebruik van de diverse functies zijn de natuurwaarden in het plangebied beperkt. Langs de rand van het terrein is beplanting aanwezig. Plaatselijk komen in bomen, houtsingels of sloten algemene soorten voor. Het agrarisch gebied nabij het plangebied is een open gebied. De verkaveling in de omgeving is een opstreckende verkaveling. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling alleen een functiewijziging betreft is er geen sprake van kap van bomen, dempen van sloten en dergelijke.

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

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 lage archeologische verwachtingswaarde (beige kleur) en voor een klein deel in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde (gele kleur). Het plangebied ligt nabij een AMK (Archeologische Monumentenkaart)-terrein (blauwe lijn).



 **Globale ligging plangebied**

In de gebieden met een lage verwachting is bij ontwikkelingen kleiner dan 10 hectare en bodemverstoringen geen archeologisch onderzoek nodig. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan.

Bij gebieden met een middelhoge verwachting is bij ontwikkelingen groter dan 2.000 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein zijn geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan, waardoor ook geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde dat binnen de zone van 50 meter rondom het AMK-terrein ligt, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 3' opgenomen.

Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Tussen bedrijven en andere milieubelastende activiteiten en gevoelige objecten zoals burgerwoningen moet voldoende afstand worden aangehouden. In het boek 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven welke afstanden als richtlijn gelden.

Verkennd onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een transportservicebedrijf naar een autohandel. Beide bedrijven hebben een milieucategorie 2. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor deze bedrijven dezelfde richtlijnafstanden. In deze ruimtelijke onderbouwing maken wij ook geen nieuwe

milieugevoelige objecten mogelijk. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

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

Omdat er ten opzichte van de geldende bestemming geen nieuwe woningen (of andere verblijfsruimtes voor mensen) worden gebouwd, is 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 spoor-, 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.

Verkennend onderzoek

In deze situatie wordt er geen nieuwe geluidsbelastende functie gerealiseerd. Qua geluid zijn de nieuwe activiteiten vergelijkbaar met de bestaande activiteiten. De meest nabijgelegen woning ligt op meer dan 50 meter van het plangebied. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor de bestaande activiteiten en de nieuwe activiteiten dezelfde richtlijnafstanden, zie paragraaf 4.3.2. Tevens wordt in deze situatie geen geluidgevoelig object gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect geluid leidt dus niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende 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 betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO² en PM¹⁰.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Verkennd onderzoek

Dit plan gaat uit van een functiewijziging van een transportservicebedrijf naar een autohandel. De voorgenomen ontwikkeling maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan de ontwikkelingen die hiervoor zijn aangegeven en het is ook geen project dat beschreven staat in het NSL. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.3.6 GEUR

Sinds 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wgv is het toetsingskader voor de milieuvergunning 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/m³ (*odeur units per m³*). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen veroorzaken en zg. geurgevoelige objecten, zoals woningen.

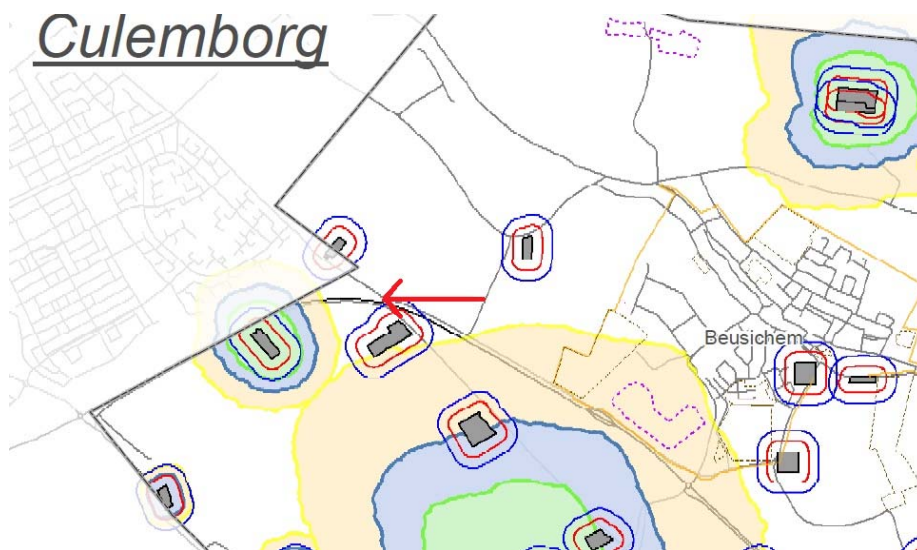
In de geurverordening staan de volgende normen:

1. voor bestaande bebouwde kommen ongewijzigd op 2 ouE/m³;
2. in plangebieden binnen de bebouwde kom op 4 i.p.v. 2 ouE/m³;
3. in het buitengebied op 10 i.p.v. 8 ouE/m³;
4. in de plangebieden het Lingemeer en Kalverland een geurnorm van 5 i.p.v. 2 ouE/m³.

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

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 zichtbaar dat onderhavig plangebied naast de geurcontour van een bedrijf ten zuiden van het perceel ligt. Tevens is bij de voorgenomen ontwikkeling van deze ruimtelijke onderbouwning (functiewijziging van een bedrijf) geen sprake van een nieuw geurgevoelig object. Daarom vormt geurhinder geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.



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

Volgens de risicokaart ligt het plangebied niet in de omgeving van een inrichting die onder het Bevi valt. De wegen in de nabije omgeving zijn geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is zichtbaar dat er in of bij de locatie geen risicovolle functies aanwezig zijn.



Het plangebied ligt op ruim 250 meter afstand van de aardgastransportleiding met nummer 74-82-8. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt, daarom hoeft hier geen nader onderzoek naar plaats te vinden.

Het plangebied valt in dijkkring 43 'Betuwe, Tieler- 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. Dit plan maakt het daarnaast niet mogelijk dat er meer mensen in het plangebied kunnen verblijven.

4.3.8 VERKEER

Bij de voorgenomen ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen waarschijnlijk toenemen, gelet op de bezoekers die deze functie aantrekt. Nabij het plangebied loopt een fietsroute van Beusichem naar Culemborg. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen op een werkdag bedraagt 767 per etmaal (maart 2013). Op een weg als deze zijn circa 2.000 verkeersbewegingen op een dag voorstelbaar. Gelet op het totale aantal verkeersbewegingen, zal de voorgenomen functie op deze locatie geen problemen opleveren. De piek van de verkeersbewegingen zal voor een autohandel op zaterdag liggen. De fietsers naar school bevinden zich op werkdagen op deze weg. Voor parkeren geldt dat dit op eigen terrein moet plaatsvinden. Ook de bezoekers moeten op het terrein parkeren. Hiervoor moeten minimaal 11 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig zijn.

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 hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Overigens, in de omgeving (op minder dan 50 meter) van dit plangebied bevinden zich geen boomgaarden en/of boomkwekerijen. 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.

Verkennend onderzoek

Gebiedsbescherming

Het gebied ten noorden van de Beusichemsedijk Lekdijk West (op ruim 1 kilometer van het plangebied) en het gebied nabij de Beusichemse Broeksteeg / Rijksstraatweg / Zeedijk / Eendenkooi (op ruim 1,7 kilometer van het plangebied) maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op 5,6 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Neder-Rijn'.

Gezien de afstand van het plangebied tot deze gebieden, de geldende bestemming, het huidige gebruik in relatie tot het toekomstige gebruik, is geen ecologisch onderzoek nodig. Bij de functiewijziging worden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een locatie die in gebruik is voor bedrijfsactiviteiten. Het terrein zelf is verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van extra bouwmogelijkheden. Bij de functiewijziging is geen sprake van kap van bomen, dempen van sloten en dergelijke. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting van eventuele ecologische waarden wordt verwacht. Een ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS

De regels/voorschriften ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing 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

In het overkoepelende bestemmingsplan nemen wij voor dit initiatief de bestaande bestemmingen over met een aanduiding voor de autohandel.

Enkelbestemming 'Bedrijf – Beperkt'

Het betreft een terrein met bestaande bedrijfsactiviteiten. In het kader van de functiewijziging wordt de bestemming 'Bedrijf – Beperkt' en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel' opgenomen. Ook geldt de aanduiding '-bw' (bedrijfswoning uitgesloten). Voor de stalling van auto's is een aanduiding opgenomen. In de gebruiksregels wordt vermeld dat op het eigen terrein minimaal 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming sluiten wij zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 en de daaruit volgende herzieningen. Ook gelden de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' en 'specifieke vorm van groen – opgaande beplanting' in verband met de landschappelijke inpassing van het terrein.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 3'

Een klein deel van het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en ligt tevens in een zone rondom een AMK (Archeologische Monumentenkaart)-terrein. Volgens het gemeentelijke archeologische beleid geldt voor dit gebied een beschermingsregeling. Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 3' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de voorgaande herzieningen voor het bestemmingsplan van het buitengebied.

ALGEMENE REGELS

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

Deze ruimtelijke onderbouwing 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.

6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de technische uitvoerbaarheid van het plan, onder andere voor wat betreft de functiewijziging van het bedrijf. De vergunningverlening vindt plaats in overleg met de gemeente.

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. 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.