

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## *BESTEMMINGSPLAN*

### *'BUITENGEBIED, VIERDE HERZIENING'*

**Weverstraat 11 / Culekampseweg 1 te Ingen**

Barneveld, september 2013



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
<b>2. Beschrijving plangebied</b> .....	<b>4</b>
2.1 Beschrijving omgeving	4
2.2 Beschrijving plangebied	4
2.3 Planbeschrijving	5
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>5</b>
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	7
3.3 Beleid Waterschap Rivierenland	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.5 Conclusie beleid	11
<b>4. Milieu- en omgevingsaspecten</b> .....	<b>12</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.2 Bodem	12
4.3 Externe veiligheid	12
4.4 Flora en fauna	13
4.5 Geluid	13
4.6 Bedrijven en milieuzonering	14
4.7 Geur	15
4.8 Luchtkwaliteit	15
4.9 Verkeer & parkeren	16
4.10 Waterhuishouding	16
4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling	16
<b>5. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>18</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie Culekampseweg 1/Weverstraat 11 te Ingen is jarenlang Fruitbedrijf Van Sijll gevestigd geweest. In 2013 is het bedrijf overgenomen en de nieuwe eigenaar wenst het bedrijf te moderniseren. Geconcludeerd is, dat de tweede bedrijfswoning op het perceel voor de bedrijfsvoering overbodig is en financieel een te zware last betekent. Initiatiefnemer is voornemens de woning aan een derde te verkopen, maar als bedrijfswoning is dit niet toegestaan. De 'Wet plattelandswoningen' biedt de mogelijkheid de woning als 'plattelandswoning' te bestemmen, waardoor deze ook door een burger bewoond kan worden. Hiervoor dient echter wel het bestemmingsplan te worden herzien.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel van het voormalige Fruitbedrijf Van Sijll, dat in 2013 van eigenaar is verwisseld. Het plangebied bestaat uit de adressen Weverstraat 11/ Culekampseweg 1 te Ingen. De locatie Culekampseweg 1 is kadastraal bekend gem. Lienden, sectie I, nr. 1256 en 354. Dit betreft de locatie van het fruitbedrijf en de hoofdwoning. Weverstraat 11 is kadastraal bekend gem. Lienden, sectie I, nr. 1257. Deze locatie betreft de tweede bedrijfswoning/ de gewenste plattelandswoning.



Figuur: uitsnede topografische kaart met plangebied aangegeven

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het college van Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 1 juni 2010 (zaaknr. 2009-019758) het door de gemeenteraad op 29 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2008" gedeeltelijk goedgekeurd. Het besluit van GS inclusief de bijbehorende stukken heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 17 juni tot en met 28 juli 2010). Tijdens deze periode is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld. Tijdens de periode is geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend. Dit betekent dat het bestemmingsplan na afloop van de beroeps-

termijn, met ingang van 29 juli 2010, in werking is getreden en dit dus het vigerende plan is. Het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" is inmiddels onherroepelijk.

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" geldt voor de locatie een agrarisch bouwvlak. Burgerbewoning van bedrijfswoningen is niet toegestaan. In april 2012 is het bestemmingsplan voor de gronden ten zuidoosten van Ingen echter door de Raad van State vernietigd. Dat betekent dat teruggevallen dient te worden op een veel ouder bestemmingsplan.

Omdat de vernietiging van een deel van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" een planologisch onwenselijke situatie betekent, is in januari het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, reparatieplan" opgesteld, waarin de door de Raad van State vernietigde delen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" gerepareerd worden. Hoewel dit bestemmingsplan nog niet vastgesteld is, kan ingevolge het ontwerpbestemmingsplan gesteld worden dat wederom sprake is van een agrarisch bouwvlak. Voor bestaande bedrijfswoningen geldt wederom dat bewoning door een burger niet is toegestaan.

Om voorliggend initiatief mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Met jaarlijkse herzieningsrondes van het bestemmingsplan wil de gemeente afzonderlijke initiatieven gezamenlijk behandelen. Deze efficiënte werkwijze is reeds toegepast in drie herzieningsrondes. Voorliggend initiatief wordt meegenomen in de vierde herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan uitgebreid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan op het meest relevante beleid getoetst. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van verschillende onderzoeken besproken en worden de ruimtelijk relevante aspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 worden respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan beschreven.

## **2. Beschrijving plangebied**

### ***2.1 Beschrijving omgeving***

Het landschap waarin de gemeente Buren gelegen is, is voor een belangrijk deel gevormd door de rivieren (Rijn, Waal, Linge). De huidige landschapsstructuur is een gevolg van de vroegere gletsjer- en regenrivieren, die aan het einde van de ijstijd het Salien tot in het begin van het Holoceen dikke pakketten grindrijke, grove zanden hebben afgezet. Hierbij werden de grovere bestanddelen, zand en grind, dicht bij de oever afgezet. Aan beide zijden van de rivier ontstonden op deze manier oeverwallen. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken waardoor komkleigebieden ontstonden. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en hebben een karakteristiek kleinschalig en besloten landschap met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen.

Ingen zou afgeleid kunnen zijn van de voornaam Ingeborg, welke naam betekent, 'zij die beschermd wordt door Ingo'. Dit was een godheid bij de Noormannen. Zekerheid of de naam daarop terug te voeren is kan echter niet verkregen worden. Er was een geslacht de Ingenhe in de 13e eeuw. Op verschillende wijzen geschreven is deze naam ook tot op heden in gebruik.

Ingen heeft zich ontwikkeld op een kruising van wegen. Het zwaartepunt ligt langs de Dorpsstraat. Het centrum wordt gevormd door het dorpsplein, het dr. A.R. Holplein. Het karakteristieke plein ligt aan de Ingense Wetering en er komt een drietal kerkpaden op het plein uit. De bebouwing vormt aan de ene zijde een gesloten wand, terwijl aan de andere zijde, door deels voormalige agrarische bebouwing, een open structuur aanwezig is. Langs de kerkpaden zijn moestuinen en boomgaarden aanwezig.

De kern heeft zich vooral aan de zuidzijde uitgebreid met woningen aan Molenhof, Fruithof en Tabaksland. Ten noordoosten is een geringe uitbreiding aanwezig, Het Woud, met een diversiteit aan bebouwing en functies. Aan de west- en zuidzijde van de oude dorpskern zijn diverse kleinere uitbreidingsplannen gerealiseerd. Deze gebieden kennen een grotere concentratie aan bebouwing en staan in sterk contrast met het dorpse karakter van het dorpsplein e.o.

### ***2.2 Beschrijving plangebied***

In het plangebied Weverstraat 11/Culekampseweg 1 te Ingen is sprake van de exploitatie van een fruitbedrijf. Op het perceel zijn meerdere loodsen en twee bedrijfswoningen aanwezig. Het terrein ligt tegen de bebouwde kom van Ingen, aan de oostzijde. Het perceel wordt omringd door burgerwoningen.

### 2.3 Planbeschrijving

Het initiatief heeft betrekking op het bestemmen van één van beide bedrijfswoningen, gelegen aan Weverstraat 11, als zogenoemde plattelandswoning, zodat deze bewoond mag worden door een burger zonder directe banden met de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer komt tot deze keuze, omdat de bedrijfsvoering dermate gemoderniseerd is, dat een tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is leegstand niet wenselijk; ook weegt een tweede bedrijfswoning zwaar op de begroting. Derhalve is het bedrijfseconomisch wenselijker de woning als plattelandswoning te bestemmen.



*Figuur boven: luchtfoto van plangebied met gewenste plattelandswoning aangeduid*

*Figuur onder: uitsnede kadastrale kaart met gewenst perceel plattelandswoning*



## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de minister vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de „kapsok“ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteit en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In december 2011 is het Barro in werking getreden.

### *3.1.3 Wet plattelandswoning*

Op 1 januari 2013 trad de wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), kort gezegd: de 'Wet plattelandswoningen' in werking. (Zie Stb. 493 en Stb. 571.)

Vroeger gold, dat een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf die bewoond werd door een burger, deze ineens beschermd werd tegen de hinder van het agrarisch bedrijf. Dat leverde uiteraard problemen op; een bedrijfswoning kon daarom niet verkocht worden aan een burger, niet alleen omdat het bedrijf plots gehinderd werd, maar ook omdat bewoning door een burger illegaal was. De nieuwe wet op de plattelandswoning brengt hier verandering in op twee manieren:

1. Het planologische gebruik en niet het feitelijke gebruik is van beoordeling bij de milieutoetsing;
2. Woningen die afgesplitst worden van het agrarisch bedrijf en bewoond worden door derden (burgers) blijven in de toekomst gezien worden als woning behorend bij de inrichting waar deze van afgesplitst is. Deze woning wordt dan bestemd als plattelandswoning.

De wet is alleen bedoeld voor agrarische bedrijfswoningen en richt zich op geurhinder, geluid, stof e.d; een plattelandswoning wordt niet meer beschermd door alle milieuhinder veroorzaakt door het bedrijf waarvan deze in het verleden afgesplitst is. Er geldt een belangrijke beperking: de plattelandswoning blijft beschermd tegen milieuhinder van omliggende bedrijven.

Het bestemmen van de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning is alleen mogelijk als een redelijk woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Dat zal verderop in deze onderbouwing behandeld worden.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### *3.2.1 Streekplan Gelderland 2005*

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt. In het Streekplan is beschreven dat gemeenten in hun ruimtelijke plannen dienen te bepalen waar ruimte moet komen voor de verschillende ruimtelijke functies.





*Uitsnede kaart Streekplan Gelderland 2005 (plangebied omcirkeld)*

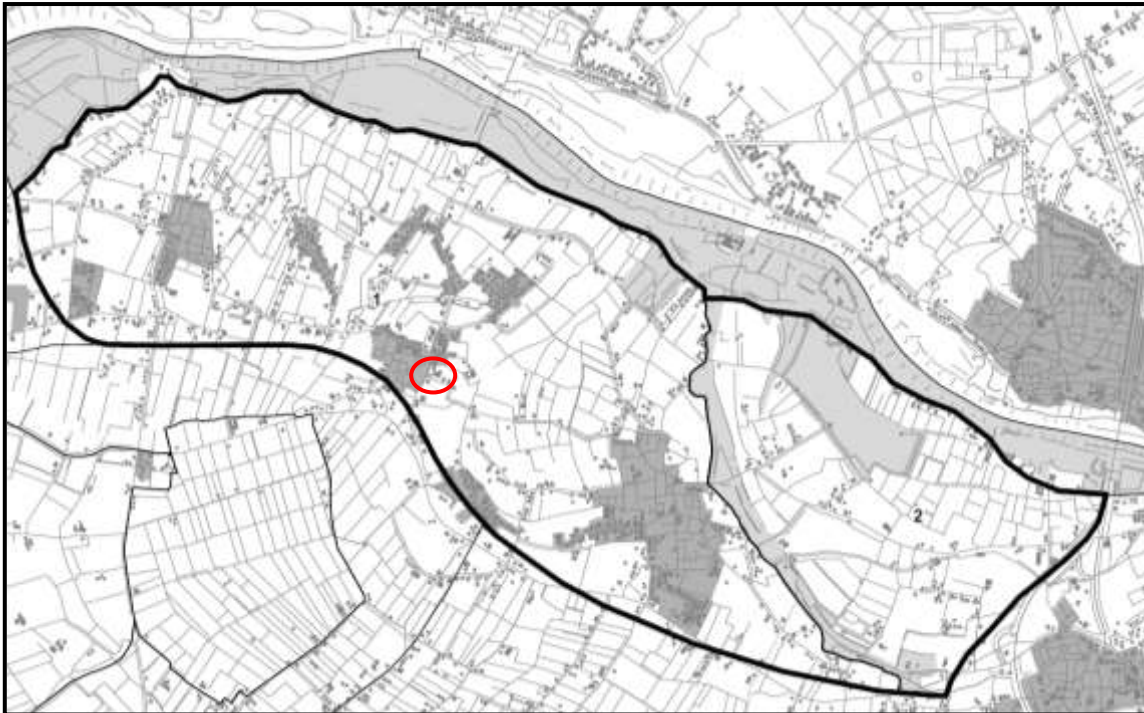
Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap Rivierenland. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In waardevolle landschappen geldt een „ja mits” benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat een activiteit mogelijk is, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In de behandeling van de “Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen” wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap Rivierenland.

### *3.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland*

Op 16 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap (hoofdstuk 17, artikel 21 en 22). Nieuwe bebouwing op deze locatie is slechts onder voorwaarden toegestaan. Het bestemmen van een bedrijfswoning als platte landswoning betekent niet dat een woning wordt toegevoegd. Derhalve is geen sprake van strijdigheid met de ruimtelijke verordening op dit punt.

### *3.2.3 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen*

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als “waardevol landschap”. In de streekplanuitwerking geeft de provincie concreet per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn.



*Figuur: uitsnede kaart 'Waardevol landschap 11 te Lienden'*

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap Lienden. Het waardevol landschap Lienden kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

1. Ligt geheel binnen globale begrenzing Nationaal landschap Rivierenland (Nota Ruimte).
2. Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug.
3. Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied.
4. Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol meandersysteem met groot aantal geulen.
5. Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap in het deelgebied "Oeverwal", waar vooral de eerste, tweede en vierde van de hierboven genoemde kernkwaliteiten van toepassing zijn. De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan niet aangetast. Immers, er vindt geen fysieke toename van bebouwing plaats. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

#### *3.2.4 Beleid Waterschap Rivierenland*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater

dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

De afwatering van het rivierengebied verloopt voornamelijk in westelijke richting. Tussen de Nederrijn en de Waal is de belangrijkste watergang de Linge. Deze hoofdader loopt van Doornenburg tot Hardinxveld-Giessendam waar via het Kanaal van Steenenhoek op de Merwede wordt afgewaterd. Daarnaast zijn er nog uitwateringspunten op de Nederrijn en het Amsterdam-Rijnkanaal. Overtollig water wordt vanuit de deelgebieden onder vrij verval naar de Linge afgevoerd. In gebieden waar dit niet gaat, verzorgen gemalen de waterafvoer vanuit de deelgebieden naar de Linge.

In droge zomers of bij lage rivierstanden is in het hele gebied aanvoer van water nodig als gevolg van verdamping, wegzijging en onttrekkingen (o.a. drinkwater en fruitteelt). Hiervoor is het watersysteem ingericht met inlaten en gemalen en watergangen die groot genoeg zijn om aan de watervraag te kunnen voldoen. In het landelijk gebied is het zorgen voor voldoende en schoon water voor de landbouw één van de belangrijkste taken. Ook is het belangrijk dat dit water een geschikt leefgebied is voor planten en dieren. In een latere paragraaf wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

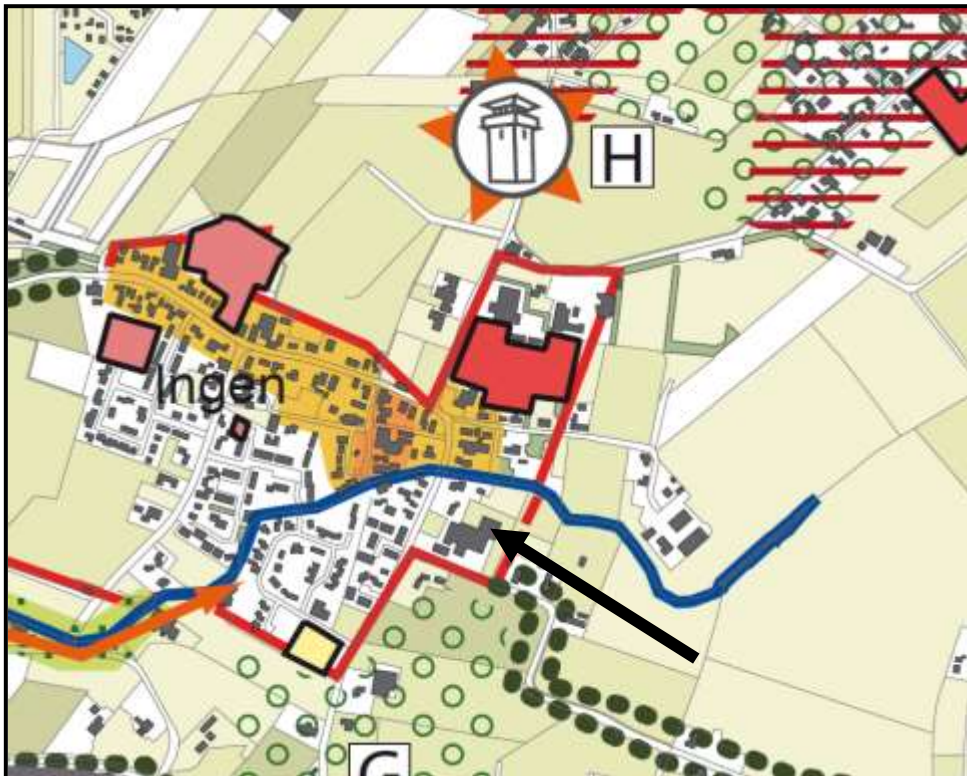
#### *3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2019*

De structuurvisie Buren is vastgesteld door de gemeenteraad op de 29 oktober 2009 en gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectbesluiten. Er dient namelijk een toetsing aan de structuurvisie plaats te vinden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. In opdracht van Regio Rivierenland zijn zoekzones landschappelijke versterking aangeduid. Deze zijn overgenomen in de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende vier types landschappelijke versterkingszones waar ruimte is voor de volgende ontwikkelingen:

- Rivieroeverwallen: Behoud en ontwikkeling van de afwisselende landschapsstructuur, versterking van groene relaties tussen dorpen en buitengebied. Stimuleren van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels.
- Stroomruggen en rivierduinen: Behoud en ontwikkeling van het kleinschalige cultuurlandschap, vergroten van het contrast tussen open kom en verdichte rug of duin. Stimuleren van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels.
- Rivierlopen en oude meanders: Vergroten van de herkenbaarheid van het oude rivierlandschap, accentueren van het grillige patroon van oude stroomgeulen. Stimuleren van buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels.
- Linies en dwarsdijken: Vergroten van de herkenbaarheid van cultuurhistorische identiteitsdragers, combineren met natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. Stimuleren van ruime erven en groene kavels.



*Figuur: uitsnede kaart 'Structuurvisie gemeente Buren' (pijl geeft locatie plangebied aan)*

Het perceel ligt op de grens van de bebouwde kom en het rivieroeverwalgebied. Omdat onderhavig plan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt, is het initiatief niet strijdig met de doelstellingen van de Structuurvisie.

### **3.4 Conclusie beleid**

Voorliggend plan voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het gebruik van een tweede bedrijfswoning als burgerwoning getuigt van een zorgvuldig ruimtegebruik en is volgens nieuwe wetgeving mogelijk. Omdat er echter geen mogelijkheden zijn het plan mogelijk te maken via een omgevingsvergunning, moet het bestemmingsplan herzien worden.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen gronden rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Voor het beschermen van de archeologische waarden heeft de gemeente Buren een archeologische beleidskaart op laten stellen. Het initiatief ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt dat bouwwerken zijn toegestaan indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm of indien het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 30 m<sup>2</sup>. In andere gevallen is een archeologisch onderzoek verplicht.

Het aspect 'Archeologie' speelt geen rol op de locatie Weverstraat 11, omdat hier geen bouw- en aanlegwerkzaamheden verricht worden. Het betreft het bestemmen van een bestaande tweede bedrijfswooning als plattelandswoning. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

### 4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Op de locatie Weverstraat 11 wordt niet nieuwgebouwd, waardoor bodemonderzoek op deze locatie achterwege kan blijven.

### 4.3 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met

gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

Uit de Risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het perceel Weverstraat 11 geen potentiële risicofactoren bevinden in het kader van externe veiligheid.

#### **4.4 Flora en fauna**

##### *4.4.1 Soortenbescherming*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Voorliggend plan legaliseert een bestaand gebouw en het gebruik ervan. Er wordt niets gesloopt of gebouwd. Redelijkerwijs mag aangenomen worden dat door legalisering van de bedrijfswoning geen aanwezige soorten en natuurwaarden worden bedreigd. Een flora- en faunaonderzoek kan achterwege blijven.

##### *4.4.2 Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Het plangebied Weverstraat 11 grenst niet aan de EHS of Natura 2000-gebied. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat het herbestemmen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning geen negatieve invloed heeft op de aangrenzende EHS en het Natura 2000-gebied.

#### **4.5 Geluid**

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer moet dit bijvoorbeeld bij de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging

(zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

De locatie ligt niet binnen de hindercontour van een belangrijke bron. Daarnaast wordt met onderhavig plan geen extra geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Geconstateerd kan worden dat voorliggend plan niet strijdig is met geluidswetgeving.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Volgens de Wet plattelandswoning is een 'plattelandswoning' niet beschermd tegen hinder volgend uit de inrichting waartoe deze voorheen behoorde. Deze woning is nog wel beschermd tegen hinder voortkomend uit andere inrichtingen.

In de directe omgeving van het plangebied Weverstraat 11 bevinden zich geen bedrijven of exploitaties waarvan de hindercirkels zich tot over het plangebied uitstrekken. Het bestemmen van de bedrijfswoning als plattelandswoning heeft geen gevolgen voor de bedrijfsexploitatie op omliggende percelen.

De woning aan Weverstraat 11 behoorde tot het fruitbedrijf op het perceel Culekamseweg 1. Volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gelden voor een dergelijk bedrijf de volgende richtafstanden:

- Geur: 10 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 10 meter

Aan bijna alle richtafstanden kan worden voldaan, behalve aan geluid; de woning aan de Weverstraat 11 ligt op circa 15 meter afstand van het dichtstbij gelegen bedrijfsgebouw op de locatie Culekamseweg 1. Derhalve moet onderzoek gedaan worden naar het woon- en leefklimaat op de locatie Weverstraat 11.

Adviesbureau De Haan heeft in augustus 2013 een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit. Het onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De locatie Weverstraat 11 is hierin opgenomen, in de vorm van meerdere toetsingspunten.

Uit de toetsing blijkt, dat zowel in de dag-, avond- en nachtperiode geen sprake is van een significante overschrijding van de normen, zowel inzake het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{A,r,LT}$ ) als het maximaal geluidsniveau ( $L_{A,max}$ ), veroorzaakt door de in het bedrijf aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in het bedrijf verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf. Aan één zijde van de woning is sprake van een overschrijding van 1 dB (langetijdgemiddeld beoordelingsniveau) maar deze overschrijding valt binnen de foutmarge van het onderzoek. Geconcludeerd kan worden, dat de situatie ter plaatse van Weverstraat 11 voldoet aan de eisen van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

#### **4.7 Geur**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

In de omgeving van Weverstraat 11 liggen geen veehouderijen waarvan de geurcontour zich tot over het plangebied uitstrekt.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grens



zen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

In onderhavig geval is sprake van herbestemmen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning. Dit project is NIBM, omdat deze onder de genoemde 3% grens blijft. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve overbodig.

#### **4.9 Verkeer & parkeren**

Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning zal redelijkerwijs niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeer- en parkeerdruk.

#### **4.10 Waterhuishouding**

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Met voorliggend plan wordt geen bebouwing toegevoegd en is derhalve niet strijdig met waterbelangen.

#### **4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling**

##### **4.11.1 Algemeen**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht. Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

#### *4.11.2 Onderzoek*

Het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

#### *4.11.3 Conclusie*

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### ***5.1 Economische uitvoerbaarheid***

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Buren geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft derhalve geen exploitatieovereenkomst opgesteld te worden.

Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

### ***5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening'.