

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING RIJNDIJK 19, LIENDEN, GE-
MEENTE BUREN (PENSION)**

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

ERRATUM

11 februari 2011

Ruimtelijke Onderbouwing Rijndijk 19, Lienden, gemeente Buren (pension)

Naar aanleiding van het wateradvies van het waterschap Rivierenland wordt deze ruimtelijke onderbouwing als volgt aangevuld:

2.7 Waterhuishouding (p. 11):

“Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van zowel de primaire waterkering Rijndijk en Marsdijk als de secundaire waterkering Rijndijk. Er mogen geen nieuwe ontsluitingen op de waterkering worden gerealiseerd en er mogen geen bouwwerkzaamheden plaats vinden in de kern- of beschermingszone van de waterkeringen.”

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN

1. Aanleiding	2
2. Ligging van het perceel	2
3. Geldend bestemmingsplan	
4. Gemeentelijk beleid	3
5. Beleid hogere overheden	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	8
2. Bestaande situatie	8
3. Milieuaspecten	8
4. Externe veiligheid	9
5. Archeologie	10
6. Flora en fauna	10
7. Waterhuishouding	11
8. Verkeer en parkeren	11
9. Economische uitvoerbaarheid	11

1. ALGEMEEN

- 1 Aanleiding**

Belanghebbende van het perceel Rijndijk 19 te Lienden, gemeente Buren wenst een pension met acht overnachtingseenheden te realiseren binnen de bestaande bebouwing en is voornemens de huidige kantoor- en praktijkruimten daartoe om te bouwen. Het betreft een tweetal vrijstaande bijgebouwen op het perceel: Rijndijk 19A en 19B, waarin respectievelijk drie en vijf units zijn ondergebracht.

In relatie hiermee en in relatie met het in ontwikkeling zijnde natuurgebied in de uiterwaard De Tollewaard is belanghebbende tevens bezig met initiatieven voor een vogelobservatiehut en natuurexcursies.

Voorliggend onderbouwning dient om de voorgestelde ontwikkeling van een pension mogelijk te maken.
- 2. Ligging van het perceel**

Het perceel is gelegen in het buitengebied ten noorden van het dorp Lienden. De onderstaande kaart geeft de globale ligging nader weer.



globale ligging perceel

- 3. Geldend bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008. Dit plan is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 juni 2010 gedeeltelijk goedgekeurd. De goedkeuring onthouding had geen betrekking op dit perceel. Voor dit perceel is de bestemmingsregeling inmiddels van toepas-

sing. De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf - Beperkt” met de aanduiding “kantoor- en praktijkruimte”, waarbij een beperking is opgenomen van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 320 m². Aan het eind van het hoofdstuk is een uittreksel van de plankaart van het Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 opgenomen.

4. Gemeentelijk beleid

Nagegaan is of de functiewijziging van kantoor- en praktijkruimte naar pension passend is binnen de ruimtelijke beleidsuitgangspunten van de gemeente zoals die zijn vastgelegd in de structuurvisie 2009-2019.

Structuurvisie Buren 2009-2019

Als recreatiebeleid in algemene zin verwoordt de Structuurvisie Buren 2009-2019: “de recreatie moet in de gemeente Buren verder worden uitgebreid. Dit moet wel passen binnen het kader van het behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap. Bijzondere aandacht voor recreatieve potentie Buren, uitbouw van op cultuurhistorie gericht toerisme en het extensieve recreatieve gebruik van het buitengebied”.

Het recreatiebeleid van de gemeente is meer specifiek beschreven in hoofdstuk 7.9. Het betrokken perceel ligt binnen de “ontwikkelingszone cultuur en recreatie”, zoals deze op de kaart “Visie Recreatie” in dit hoofdstuk van de structuurvisie is opgenomen.

De aard en omvang van het voorgenomen pension zijn passend binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de structuurvisie en versterkt dit beleid.

5. Beleid hogere overheden

Vanuit de rijks- en provinciale overheid en vanuit de regio is beleid geformuleerd dat een relatie heeft met het voornemen. Hieronder is, in zoverre relevant, een beknopt overzicht van dit beleid opgenomen.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van “toelatingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”. “Ruimte voor ontwikkeling” betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer “basiskwaliteit”: dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De Nota Ruimte heeft geen gevolgen voor het voornemen dat in deze ruimte-

lijke onderbouwing is neergelegd.

Nationaal Landschap

In 2005 heeft het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn twintig Nationale Landschappen aangewezen die “Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland”.

In de Nota Ruimte is de volgende tekst opgenomen voor de Nationale Landschappen:

“Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt.

In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen.

Binnen Nationale Landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling” het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime).”

Eén van deze Nationale Landschappen betreft een belangrijk deel van de westelijke Betuwe in Gelderland en het Kromme Rijngebied in Utrecht. Dit gebied is opgenomen als het Nationale Landschap Rivierengebied.

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken.

Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap.

Een Nationaal Landschap is geen “museumlandschap”. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. “Behoud door ontwikkeling” is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Het Nationaal Landschap Rivierengebied heeft twee deelgebieden: het Gelders deel, de Betuwe, en het Utrechts deel, het Kromme Rijngebied.

De begrenzing van het Gelderse deel van het Nationaal Landschap Rivierengebied wordt opgenomen in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Het gehele grondgebied van de gemeente Buren maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Rivierengebied.

Het voornemen dat in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd betreft het realiseren van een voornemen (een pension) dat direct inspeelt op de behoeften die voortkomen uit de recreatieve beleving van het nationaal landschap. Daarmee sluit het voornemen aan bij de kwaliteitsaspecten die beoogd worden in dit Nationaal Landschap.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke over-

heidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is "AMvB Ruimte". De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld.

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In paragraaf 2.13.2, over extensieve verblijfsrecreatie, wordt het volgende vermeld:

"De groeiende behoefte aan de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol.

De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken.

Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen.

Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen.

Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit."

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur van het streekplan wordt het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen aangeduid als "waardevol landschap". De kaart "beschermingskaart" geeft aan dat het perceel is gelegen nabij een gebied waarbinnen bescherming wordt gevraagd voor ganzen en weidevogels.

Het voornemen een pensioenvoorziening te realiseren, inclusief initiatieven voor

een vogelobservatiehut en voor natuurexcursies, moet als passend worden geacht in het provinciale beleid.

Ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 3 november 2009 is de ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland door gedeputeerde staten vastgesteld. Deze wordt naar verwachting in december 2010 behandeld door provinciale staten. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kernen voordoen.

De ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland heeft geen directe gevolgen voor het voornemen dat in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd.

Structuurvisie regio Rivierenland 2004-2015

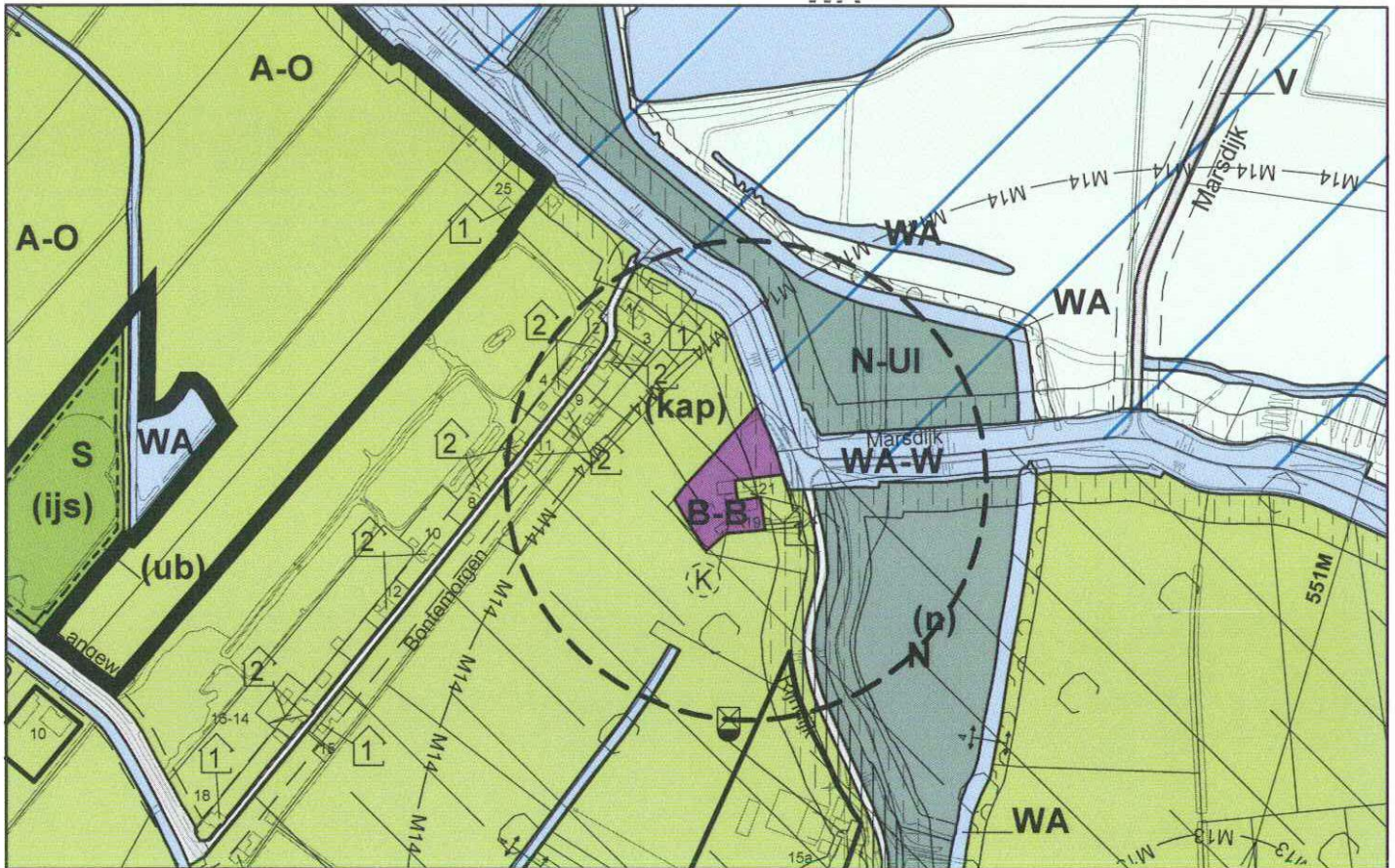
De regionale denkbeelden zijn door de regio Rivierenland neergelegd in de structuurvisie regio Rivierenland 2004-2015. In hoofdstuk 5, "Recreatie en toerisme" staat het volgende vermeld.

"De toeristisch-recreatieve sector in het Rivierengebied is onlosmakelijk verbonden met het Rivierenlandschap. Voor de doorgroei van toerisme en recreatie is het wezenlijk dat de karakteristieke waarden van natuur, cultuurhistorie en het landschap van rivieren en open kommen behouden blijven en verder worden ontwikkeld. Dit zijn voor recreatie en toerisme juist de aantrekkelijke elementen van het rivierengebied.

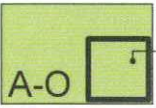
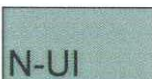

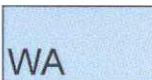




Daar komt het gebruik van de rivieren voor de watersport nog bij. Het genieten op en aan de rivier wordt erg gewaardeerd door de toerist. Zo sluit het kenmerk "rust & ruimte" goed aan bij de onthaastingstendens in de maatschappij. Daarom wil de regio haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen. De goede bereikbaarheid van de regio is daarbij een pre. De regio wil toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen leiden en begeleiden, zodat de omschreven kwaliteiten van het Rivierengebied niet worden aangetast. Nieuwe groot-schalige ontwikkelingen passen daar niet in."

Op de bijbehorende visiekaart wordt het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen aangeduid als "Versterking karakteristieke oeverwallen, functiemenging", met als nadere aanduiding "Historisch landschap leidend".

Het voornemen een pensionvoorziening te realiseren sluit aan bij het beoogde beleid in deze structuurvisie.



BESTEMMINGEN

- | | |
|---|--|
| <p>ART.09  AGRARISCH - OEVERWALGEBIED
 bijbehorend agrarisch bouwperceel
 -w = zonder woning
 ... = letteraanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)</p> | <p>ART.27  NATUUR - UITERWAARDGEBIED</p> |
| <p>ART.13  BEDRIJF - BEPERKT
 grens gebied nadere aanduiding
 ... = letteraanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)</p> | <p>ART.32  WATER</p> |
| <p>ART.26  NATUUR
 n = bescherming natte natuur</p> | <p>ART.38  WONEN
 1, 2, ..enz = aantal aangeduide woningen</p> |
| <p>ART.30  VERKEER</p> | |
| <p>ART.36  WATER - WATERKERING
 w = woonbebouwing
 bijbehorend bouwvlak verkeersweg</p> | |

DUBBELBESTEMMINGEN

- | | |
|---|--|
| <p>ART.46  MOLENBESCHERMINGSZONE
 M1, M2,enz. = zie voorschriften</p> | <p>ART.51  WAARDE - CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBIED</p> |
| <p>ART.53  WAARDE - KARAKTERISTIEK GEBOUW</p> | <p>ART.55  WATERSTAAT - BEHEERS-ZONE WATERKERING</p> |
| <p>ART.57  WATERSTAAT - WATERKERING</p> | |

VERKLARINGEN

-  GOEDKEURING ONTHOUDEN



SCHAAL 1:5000

UITTEREKSEL GELDEN PLAN

GEMEENTE BUREN BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Aan de voorliggende onderbouwing ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de bestaande situatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, de waterhuishouding, het verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Bestaande situatie

Het perceel ligt ten noorden van de kern Lienden aan de Rijndijk 19 (met 19A en 19B) en betreft bestaande bebouwing, bestaande uit een woonhuis met enige bijgebouwen die zijn ingericht als kantoor- en praktijkruimten, maar momenteel niet verhuurd zijn. Het perceel ligt direct tegenover de kruising van de Rijndijk met de Marsdijk. Aan de westzijde is het perceel omringd door agrarisch gebied. Iets verder westwaarts ligt het buurtschap Bontemorgen, bestaande uit een 16-tal woningen. Omsloten door het perceel dat in eigendom is, is een daarbuiten gelegen, aangebouwde woning aanwezig: Rijndijk 21. Aan de oostzijde, achter de dijk ligt de Marspolder, met uiterwaarden, natuurgebieden en verderop de molen "De Marsch". Aan de noordzijde ligt het uiterwaardengebied De Tollewaard dat in de komende jaren, in het kader van het project "Ruimte voor de Rivier", ten behoeve van de rivierverruiming wordt vergraven tot een omvangrijk natuurgebied.

De onderstaande luchtfoto geeft enig beeld van het perceel en de directe omgeving.



luchtfoto

3. Milieuaspecten **Bodemonderzoek**
Gezien de wijziging van een kantoorfunctie naar een pension binnen de be-

staande bebouwing, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluidhinder

Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een pension is geen geluidsgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar de geluidhinder vanwege het wegverkeer kan in dit kader dan ook achterwege blijven.

Overige milieuhinder

Aan de Rijndijk 15a is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig waarvan het bouwperceel op ongeveer 100 meter afstand is gelegen en waarvan de huidige gebouwen op een hemelsbrede afstand van circa 175 meter staan. Voor dit bedrijf is, temeer nu in de directe omgeving meerdere woningen aanwezig zijn, geen nadeliger hinder te verwachten. Er zijn geen (andere) nabijgelegen bedrijven die een zodanige hinder geven dat dit nadelige gevolgen heeft voor het voorgenomen gebruik van het onderhavige perceel als pension.

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

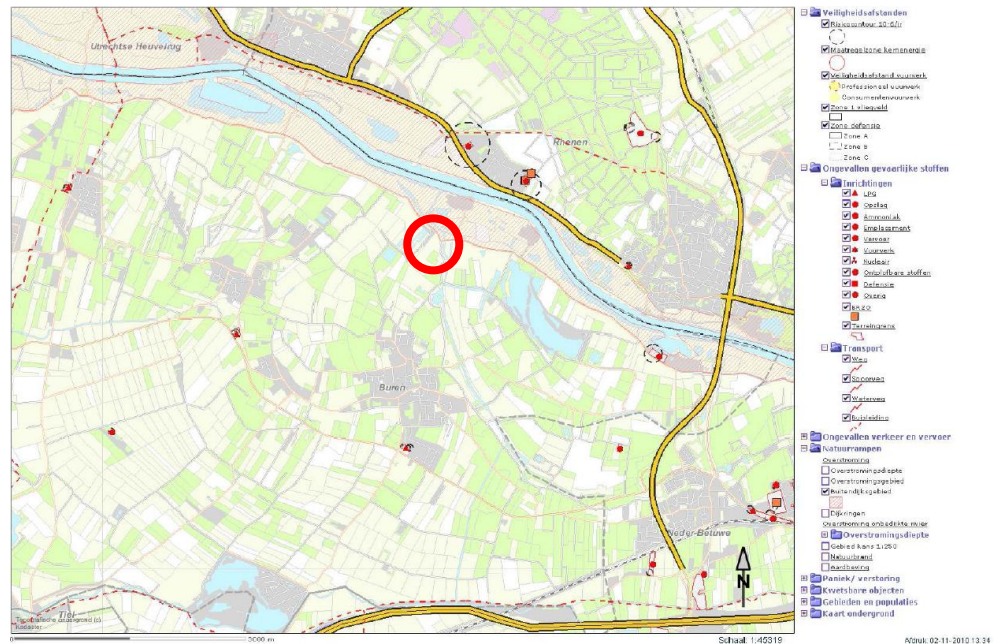
In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het huidige en het te verwachten verkeersaanbod is zodanig laag dat er geen sprake van is dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Ten gevolge van de functiewijziging van kantoor naar pension zal eerder een verbetering optreden aangezien de verkeersbewegingen naar verwachting zullen verminderen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4. Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde functie van pension. Volgens de gegevens van de kaart zijn deze niet aanwezig. Een uittreksel van de risicokaart volgt hierna.



Risicokaart

bron: provincie Gelderland

5. Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving (de Monumentenwet) geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt.

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt in opdracht van de gemeente Buren. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld. Het grondgebied ter plaatse van het perceel heeft op basis van de beleidsadvieskaart van ADC een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bijbehorende rapport zijn voorstellen opgenomen voor de regels. Het betreft onder andere aanbevelingen voor bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel.

Aangezien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing en derhalve geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, zal de grond niet worden geroerd en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet van kracht. Door middel van deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Aangezien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing, derhalve geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en de veranderende gebruiksfunctie geen nadeliger situatie met zich meebrengt is een flora en fauna onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

7. Waterhuishouding

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21^e eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding"

Het Waterschap Rivierenland heeft bepaald dat geen watercompenserende maatregelen nodig zijn als sprake is van een toename van minder dan 1.500 m² verharding binnen het landelijke gebied.
Ten behoeve van de functiewijziging naar een pension zal gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing en is geen uitbreiding van de bestaande verharding van het terrein voorzien. Volgens het beleid van het waterschap is in deze situatie geen compensatie nodig is.
8. Verkeer en parkeren

Volgens de geldende bestemming kunnen in de beide bedrijfsgebouwen kantoor- en praktijkruimten gevestigd worden. De verkeersaantrekkende werking door de functiewijziging naar pension leidt niet tot een toename, maar eerder tot een afname, van verkeer en/of parkeren. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden; daar is ruimte voor 25 auto's aanwezig, hetgeen ruimschoots voldoende is voor 8 pension-/bed&breakfast- eenheden.
9. Economische uitvoerbaarheid

De bestaande kantoor- en praktijkruimten zijn momenteel volstrekt onverhuurbaar, onder meer door de ingestorte vraag naar kantoorruimte en de geïsoleerde ligging met name voor praktijkruimten. Ombouw tot een pensionvoorziening geeft naar verwachting een beter toekomstperspectief. De daarmee samenhangende activiteiten worden geheel door belanghebbende voorbereid, uitgevoerd en bekostigd. Met belanghebbende is een voorovereenkomst gesloten en zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.