

Gemeente Buren

Ruimtelijke Onderbouwing Ingen, Ganzert 27





Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Inhoud:

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERBEELDING

Status: vastgesteld
Datum: 28 juni 2011
Auteur: Ing. C.F. (Cristian) van Kuijk

Gemeente Buren
Ruimtelijke onderbouwing
Ingen, Ganzert 27

INHOUD

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Ligging en begrenzing	3
1.3. Bestemmingsplan Buitengebied 2008.....	5
1.4. Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1. Beschrijving omgeving.....	7
2.2. Beschrijving plangebied.....	8
2.3. Planbeschrijving.....	9
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid.....	12
3.3. Beleid waterschap	14
3.4. Gemeentelijk beleid	14
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	16
4.1. Watertoets	16
4.2. Geluid	16
4.3. Bodem	16
4.4. Luchtkwaliteit	17
4.5. Milieuzonering.....	18
4.6. Externe veiligheid	18
4.7. Archeologie.....	19
4.8. Natuurwaarden	20
4.9. Verkeer & parkeren	20
4.10. Conclusie	20

5. UITVOERBAARHEID	21
5.1. Economische uitvoerbaarheid	21
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
 BIJLAGEN	 22

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bedrijfsterrein aan de Ganzert 27 in Ingen is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 bestemd als aannemersbedrijf. Het perceel wordt echter niet meer gebruikt als aannemersbedrijf. Een ondernemer wil op dit perceel zijn transportbegeleidingsbedrijf voortzetten. Dit bedrijf is nu nog gevestigd aan de Voorkoopstraat 1a in Beusichem. Hiervoor moet de aanduiding “aannemersbedrijf” gewijzigd worden in “transportbegeleidingsservice”.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Aan het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is door Gedeputeerde Staten van Gelderland deels goedkeuring onthouden. De gemeente Buren vindt het wenselijk om zo spoedig mogelijk een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarin die onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden gerepareerd worden. Daarnaast acht de gemeente het wenselijk om ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan op te nemen, zodat slechts eenmaal een procedure hoeft te worden doorlopen.

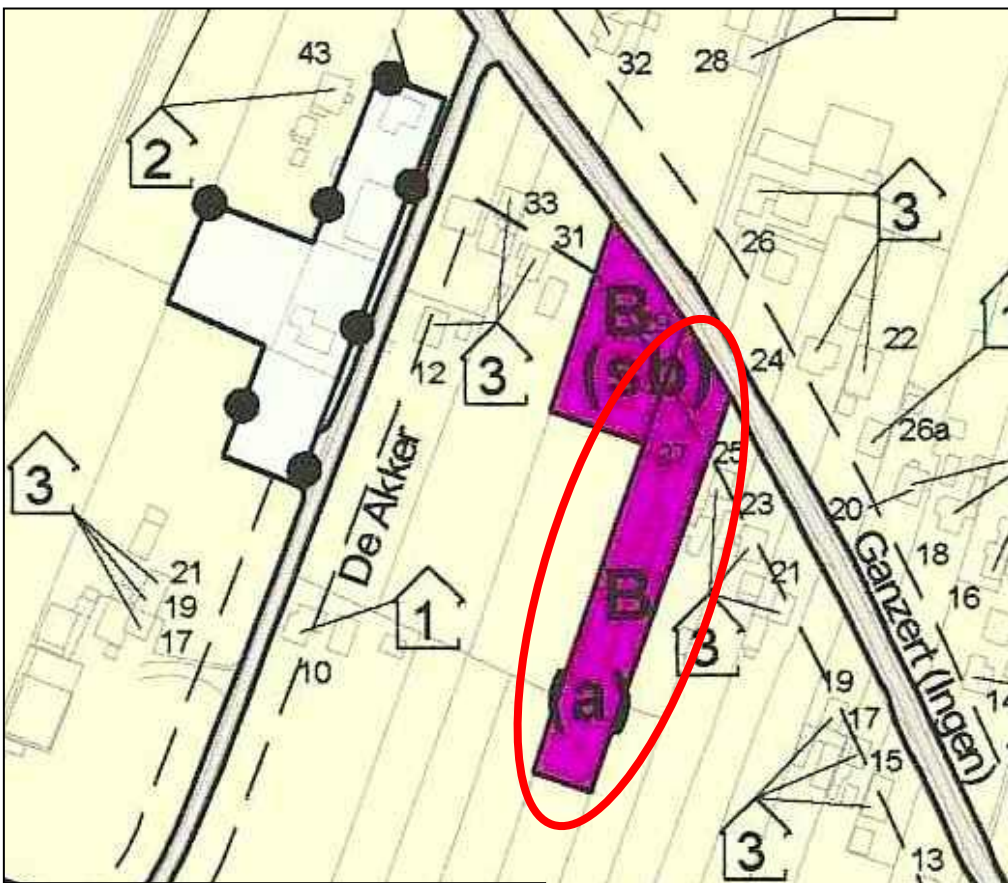
Voorliggend plan betreft één van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening opgenomen zullen worden. Deze toelichting fungeert daarbij als ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Ganzert ten noordwesten van de kern Ingen in de gemeente Buren. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare ruimte van de Ganzert met aan de overzijde woningen. Ook ten oosten van het perceel liggen woningen. Aan de westzijde grenst het perceel Ganzert 27 aan een schildersbedrijf. De zuidzijde van het perceel steekt het omringende agrarische gebied in.



Ligging plangebied Ganzert 27



Uitsnede plankaart Buitengebied 2008

1.3. Bestemmingsplan Buitengebied 2008

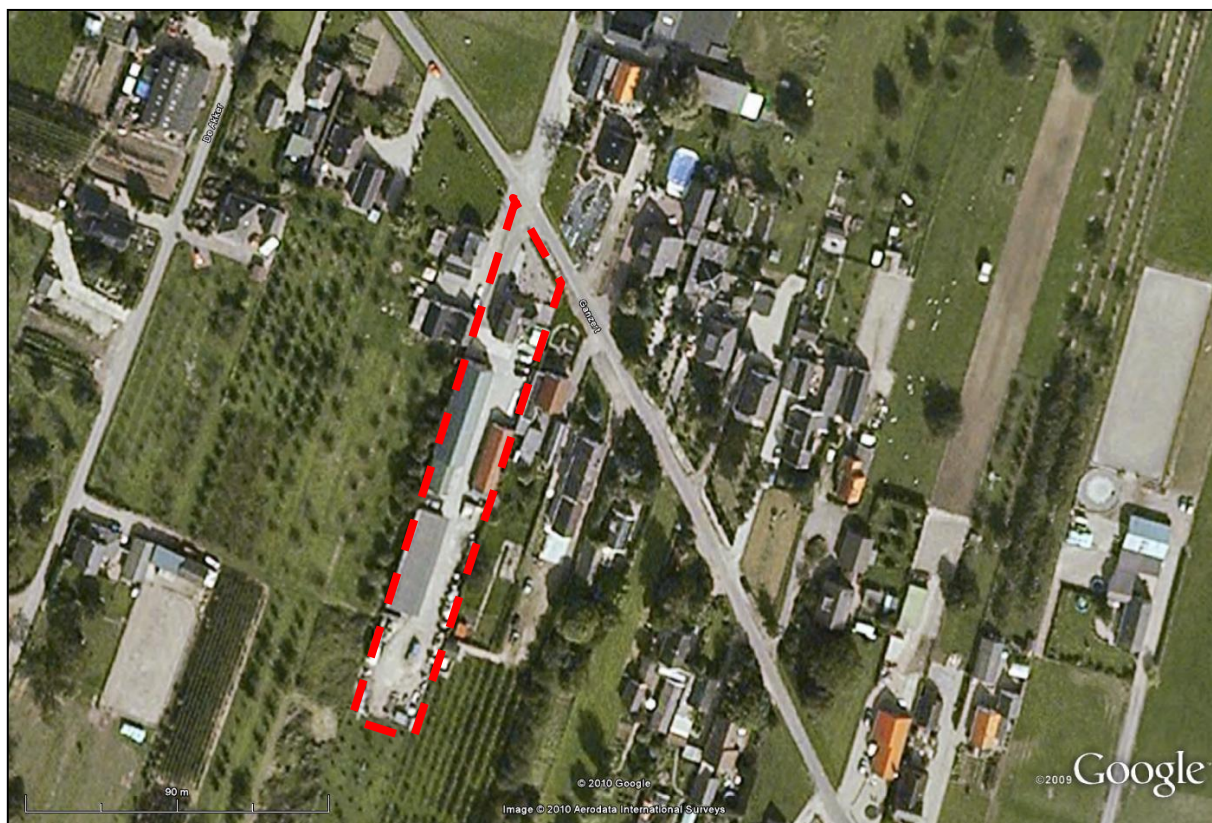
De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan „Buitengebied 2008“. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 juni 2010.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf” met de nadere aanduiding “aannemersbedrijf”. Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning per bestemmingsvlak worden gebouwd.

Zoals in de inleiding in paragraaf 1.1 beschreven zal geen herziening voor enkel onderhavig initiatief worden opgesteld, maar zal de ontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Deze toelichting fungeert daarbij als ruimtelijke onderbouwing.

1.4. Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een verbeelding en deze toelichting. In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema’s als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Luchtfoto perceel Ganzert 27 en directe omgeving

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Beschrijving omgeving

Het landschap waarin de gemeente Buren gelegen is, is voor een belangrijk deel gevormd door 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. 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. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken waardoor komkleigebieden ontstonden.

De Ganzert is gelegen in de oeverwallenlandschap ten noordwesten van Ingen. Dit landschap heeft zich ontwikkeld op de hoger gelegen oeverwallen en wordt vanouds gekenmerkt door:

- reliëf: geulen, ruggen en huisterpen;
- waterhuishouding: een relatief laag grond- en oppervlaktewaterpeil;
- grondgebruik: een divers agrarisch gebruik, onder meer als grasland, akkerland en boomgaard, waarbij de diverse gebruiksvormen door elkaar heen voorkomen;
- verkaveling: een kleinschalige verkaveling, waarbij zowel regelmatige als onregelmatige en zowel strookvormige als blokvormige percelen voorkomen en die voor een deel het reliëf volgt;
- beplanting: relatief veel erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen, boomgaarden en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten eiken, essen, iepen, lindes, fruit-, noten- en kastanjabomen;
- bebouwing: relatief veel bebouwing, waarbij deze zowel kan voorkomen in de vorm van geconcentreerd liggende buurtschappen en lintbebouwing als in de vorm van verspreid liggende bebouwing.

Ten noorden van Ingen ligt een concentratie van dicht bebouwde buurtschappen: een aantal woonplaatsen bij elkaar die niet officieel als zodanig zijn aangemerkt. Deze buurtschappen, ontstaan tussen 1850 en 1900, zijn vaak in de volksmond ontstaan als benaming voor de locatie van een verzameling huizen, boerderijen of molens. Het gaat om de buurtschappen Klinkenberg, Hoog-Kana, Zevenmorgen, Luchtenberg, Essebroek en Ganzert. Ze hebben allen een nauwe relatie tot de kern Ingen.

2.2. Beschrijving plangebied

Het perceel Ganzert 27 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van het buurtschap Ganzert. De bebouwing staat in een gestaffelde verkaveling onder een hoek ten opzichte van de weg. Het plangebied bestaat uit een smalle en diepe kavel die het omringende agrarische gebied met boomgaarden en grasland in loopt. Aan de voorzijde van de kavel staat de bedrijfswoning, die onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing. Achter deze woning staat een viertal bedrijfsgebouwen. Voorheen was op dit perceel een aannemersbedrijf gevestigd.



2.3. Planbeschrijving

De initiatiefnemer wil op het bedrijfsterrein zijn transportbegeleidingsbedrijf voortzetten.

Op dit moment zijn er 4 bedrijfsgebouwen aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van ca. 716 m². Er zullen 2 bedrijfsgebouwen met een oppervlak van 214 m² gesloopt worden. Hiermee wordt de bedrijfsbebouwing teruggebracht tot 2 bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 500 m².

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden en er zal geen extra grondverharding worden aangelegd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plangebied valt door de ligging in het nationale landschap „Rivierengebied” binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is „behoud door ontwikkeling”: mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt („ja, mits” principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

Agenda Vitaal Platteland

De agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in een periode van wisselende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, opzetten van ondernemingsprogramma’s en ontwikkelen van ruimtelijk beleid.

Nieuwe economische dragers: kansen voor het platteland (SER)

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het

advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

Conclusie Rijksbeleid

Hoewel het Rijksbeleid de ruimtelijke ordening op een laag schaalniveau als taak van de provincie, maar in het bijzonder van gemeente, ziet, spreekt het Rijksbeleid zich duidelijk uit vóór een brede ontwikkeling van (nieuwe) economische dragers op het platteland. Het toestaan van een ander type bedrijf op een bestaand bedrijfsperceel past binnen het Rijksbeleid. Door uitvoering van onderhavig plan wordt lokale bedrijvigheid mogelijk gemaakt die de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan 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.



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.

Middels voorliggend plan wordt een ander type bedrijf mogelijk gemaakt op een bestaand bedrijfsp perceel dat voldoet aan de voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De aanpassing vindt niet plaats in het groen-blauwe raamwerk of weidevogel- en

ganzengebieden van provinciaal belang. Het plan past daarmee binnen het beleid uit het streekplan (structuurvisie).

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.

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, derde en vierde van de hierboven genoemde kernkwaliteiten van toepassing zijn.

De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan niet aangetast. Er vindt uitsluitend een verandering van het toegestane type bedrijvigheid plaats en er zal juist bebouwing worden afgebroken. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 16 december 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap (hoofdstuk 17, artikel 21 en 22). Deze artikelen gaan uitsluitend in op de realisatie van nieuwe woningen en op de realisatie van bestemmingen binnen de in het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen "open velden", voor zover deze niet samenvallen met de waardevolle open gebieden ingevolge hoofdstuk 16.

De voorgestane ontwikkeling op het perceel Ganzert 27 is niet in strijd met het beleid uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.3. Beleid waterschap

Waterbeheerplan 2010-2015

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.

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 paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

De structuurvisie Buren is vastgesteld door de gemeenteraad op 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.

Het plangebied Ganzert 27 ligt in het oeverwallengebied in het buurtschap Ganzert.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar landschappelijke versterking door ontwikkeling van landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels en ruime erven. Er ontstaat hierdoor een aantrekkelijk landschap en een groter contrast met de openheid van de komgebieden. Deze landschappelijke elementen kunnen ook ingezet worden als buffer tussen de kernen die aan elkaar dreigen te groeien.

De gemeente wil de lokale economie ondersteunen, waarbij de bedrijvigheid moet worden geconcentreerd in de vier grotere kernen Lienden, Beusichem, Maurik en Buren. Het op peil houden

en versterken van de werkgelegenheid betekent dat in de periode tot 2015 een banengroei van 1.200 tot 1.600 banen gerealiseerd moet worden. Daarvoor ziet de gemeente de volgende mogelijkheden:

- Zoveel mogelijk behouden van de werkgelegenheid in de agrarische sector;
- Ruimte bieden voor groei van lokale bedrijven;
- Bevorderen van nieuwe werkgelegenheid op gebied van recreatie en toerisme;
- Werkgelegenheid op peil houden op gebied van voorzieningen (detailhandel in de kernen).

Binnen de gemeente Buren bevindt zich een aantal buurtschappen. Opvallend is een concentratie aan dicht bebouwde buurtschappen ten noorden van Ingen. Het betreft de buurtschappen Klinkenberg, Hoog-Kana, Zevenmorgen, Luchtenburg, Essebroek en Ganzert. Deze buurtschappen hebben een nauwe relatie tot de kern Ingen. Ze bevatten woningtypen, voorzieningen en bedrijvigheden, waaronder detailhandel, die eigen zijn aan kernen en die in de rest van het buitengebied van de gemeente Buren nauwelijks, en zeker niet in een dergelijke concentratie, worden aangetroffen. Gezien de specifieke, historisch gegroeide kenmerken van deze buurtschappen en gezien de relatie met het voorzieningenniveau in de kern Ingen, is het wenselijk om binnen deze buurtschappen mogelijkheden te bieden voor in omvang beperkte en weinig milieuhinder veroorzakende voorzieningen en bedrijvigheden aan huis, waaronder kleinschalige detailhandel. Dit dient echter zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing te gebeuren. Beperkte uitbreidingen van bebouwing kunnen hierbij worden toegestaan. Nieuwe gebouwen, anders dan ter vervanging van bestaande gebouwen, zijn echter niet wenselijk.

Voor alle buurtschappen binnen de gemeente Buren geldt dat deze als zelfstandige concentratie van bebouwing herkenbaar moeten blijven. Voorkomen moet worden dat ze aan grotere kernen vastgroeien.

Rond de concentratie van buurschappen ten noorden van Ingen is een landschappelijke versterkingszone gelegen en is ruimte voor ontwikkeling middels landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels.

De voorgestane ontwikkeling op het perceel Ganzert 27 is in overeenstemming met het beleid uit de Structuurvisie 2009-2019.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1. Watertoets

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 (NBWactueel, 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.

Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het landelijk gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 1.500 m² toename van verhard oppervlak. Voor het meerdere moet gecompenseerd worden door middel van waterberging.

Conclusie

Op het perceel Ganzert 27 vindt geen uitbreiding van de grondverharding plaats. Er zijn dus geen maatregelen noodzakelijk.

4.2. Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3. Bodem

Inleiding

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in nieuwe functies of nieuwe bouwmogelijkheden. Een nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4. Luchtkwaliteit

Inleiding

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 betekenende 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.

Onderzoek

Het huidige en het te verwachten verkeersaanbod is zodanig laag dat er geen sprake van is dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen als gevolg van de geplande ontwikkelingen. Ten gevolge van de functiewijziging van aannemersbedrijf naar transportbegeleidingsservice zal naar verwachting geen significante verandering van het aantal verkeersbewegingen plaats vinden. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5. Milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Volgens de VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" moet bij een transportbegeleidingsbedrijf een zelfde afstand tot hindergevoelige objecten van derden aangehouden worden als bij een aannemersbedrijf, namelijk 30 meter. Aan deze afstand, die in feite voor nieuwe ontwikkelingen geldt, wordt weliswaar niet voldaan, maar er is geen sprake van een verslechtering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.6. Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de buurt van het plangebied geen wegen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7. Archeologie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van de archeologische waarden.

Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het is verplicht om met nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente heeft de gemeente Buren een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. 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 een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het perceel Ganzert 27 wordt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied-1" opgenomen.

Op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied-1" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm;
- bouwwerken met geen grotere oppervlakte dan 1000 m², bouwwerken ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
- bouwwerken gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw;
- bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing en verhardingen in stand blijven, zal de grond niet worden geroerd en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.8. Natuurwaarden

Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in nieuwe functies, verhardingen of nieuwe bouwmogelijkheden. Een nader onderzoek natuurwaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor het plan.

4.9. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Ganzert. Ten gevolge van de functiewijziging van aannemersbedrijf naar transportbegeleidingsservice zal naar verwachting geen significante verandering van het aantal verkeersbewegingen plaats vinden.

Parkeren

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte voor de woning en het bedrijf op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10. Conclusie

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat vanuit milieuregeling, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig 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. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op de initiatiefnemer verhaald.

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. In de procedure van dat bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van inspraakreacties en zienswijzen.

BIJLAGEN



Verbeelding
Gemeente Buren
 Bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening"



IMRO-code: NL.IMRO.0214.BUIBP20100005-vg01

Naam: Ingen, Ganzert 27

ontwerp: 24-02-2011

vastgesteld: 28-06-2011

onherroepelijk: ...-.....

datum: 13-05-2011

getekend: WDK

schaal: 1:1000

formaat: A4

Verklaring



Bestemmingen

	Agrarisch
	Agrarisch - Niet grondgebonden
	Agrarisch met waarden - Komgebied
	Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied
	Bedrijf
	Bedrijf - Agrarisch verwant
	Bedrijf - Beperkt
	Recreatie
	Verkeer
	Water
	Wonen

Dubbelbestemmingen

	Leiding - Gas
	Waarde - Archeologisch waardevol gebied
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 1
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 2
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 3
	Waarde - Cultuurhistorie
	Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek
	Waarde - Ecologie
	Waterstaat - Beheerszone watergang
	Waterstaat - Beheerszone Waterkering

Gebiedsaanduidingen

	Vrijwaringszone - Weg
	Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Funcctieaanduidingen

	Hovenier
	Intensieve veehouderij
	Kantoor
	Recreatiewoning
	Specifieke vorm van agrarisch uitgesl. - teeltondersteunende voorzieningen
	Specifieke vorm van agrarisch - tevens loonwerkbedrijf
	Specifieke vorm van agrarisch - Weidevogels
	Specifieke vorm van agrarisch met waarden - Weidevogels
	Specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	Specifieke vorm van bedrijf - pension
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf 1
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf 2
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbegeleidingsservice
	Specifieke vorm van bedrijf - uitsluitend bedrijfswoning
	Specifieke vorm van wonen - museum en atelier

Bouwvlak



Bouwaanduidingen

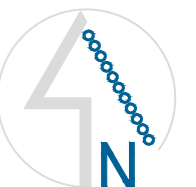
	Specifieke bouwaanduiding - 1
	Specifieke bouwaanduiding - uitrit

Maatvoeringsaanduidingen

	Maximum aantal wooneenheden
	Maximum bebouwd oppervlak (m2)
	Maximum bedrijfsvloeroppervlakte (m2)



Verbeelding
Gemeente Buren
Bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening"



IMRO-code: NL.IMRO.0214.BUIBP20100005-vg01

ontwerp: 24-02-2011

datum: 13-05-2011

Tekening nr: Legenda

vastgesteld: 28-06-2011

getekend: WDK

onherroepelijk: ...-...-....

schaal: nvt

formaat: A3