

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LEKDIJK OOST 9 EN 11,
BEUSICHEM**

GEMEENTE BUREN

COLOFON

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Lekdijk Oost 9 en 11, Beusichem
Plannummer	-
Datum	november 2013
Status	ontwerp
Opdrachtgever	
Projectteam Witpaard	Hester Smeenk, Melissa Bredewold
Projectnummer	130214912

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
	1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN	5
	1.1.1 AANLEIDING	5
	1.1.2 DOEL	5
	1.2 LIGGING PLANGEBIED	5
	1.2.1 WIJZE VAN BEGRENZING	5
	1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	5
	1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
	2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	8
	2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
	2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
3	GELDEND BELEID	10
	3.1 RIJKSBELEID	10
	3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	10
	3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	10
	3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
	3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005	11
	3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND	11
	3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND	11
	3.3 BELEID WATERSCHAP	12
	3.3.1 WATERBEHEERPLAN 2010-2015	12
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	13
	3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019	13
	3.4.2 RIOLERINGSPLAN	13
4	INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	14
	4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES	14
	4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN	14
	4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED	14
	4.3 ONDERZOEKEN	15
	4.3.1 ARCHEOLOGIE	15

	4.3.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	16
	4.3.3	BODEM	16
	4.3.4	GELUID	16
	4.3.5	LUCHTKWALITEIT	17
	4.3.6	GEUR	17
	4.3.7	EXTERNE VEILIGHEID	19
	4.3.8	VERKEER	20
	4.3.9	SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES	20
	4.3.10	FLORA EN FAUNA	21
	4.3.11	WATER	22
5		JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23
	5.1	SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS	23
6		UITVOERBAARHEID	25
	6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.2	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.3	MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.4	VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.5	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN

1.1.1 AANLEIDING

Aan de Lekdijk Oost 9 en 11 staat een agrarisch bedrijf. De eigenaar wil de agrarische bestemming behouden, maar de bedrijfswoningen de status 'plattelandswoning' geven. Met deze status kunnen de bedrijfswoningen zowel als bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt worden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

1.1.2 DOEL

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de functiewijziging te realiseren. Daarom maakten wij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing gebruiken wij in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 4^e herziening' om de functiewijziging mogelijk te maken.

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

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1.2.1 WIJZE VAN BEGRENZING

Het plangebied ligt op circa 650 meter ten noordoosten van Beusichem. Het plangebied ligt in de uiterwaarden, 300 meter ten noorden van de dijk en circa 100 meter ten zuiden van de rivier de Lek. De zomerkade ligt circa 50 meter ten noorden van het perceel.

1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Beusichem. De locatie ligt in de uiterwaarden van de Lek. De directe omgeving van het bedrijf is in gebruik als weidegebied. Verspreid komen enkele bomenrijen voor. Ten oosten en ten zuidoosten van het perceel liggen twee rivierkolken.

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



 **Globale ligging plangebied**

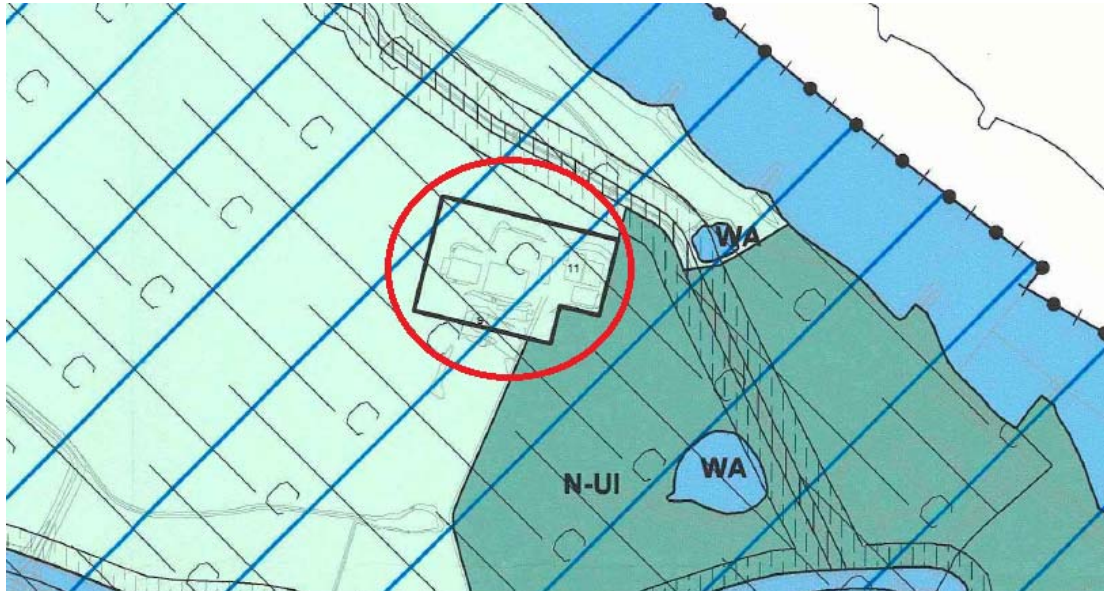
Figuur 1 - ligging plangebied

1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied was voorheen het volgende bestemmingsplan van kracht:

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

In dit bestemmingsplan voorzagen wij het perceel van de bestemmingen 'Agrarisch – Uiterwaardgebied'. Binnen deze bestemming is voor deze locatie een agrarisch bouwperceel aangeduid. Het perceel ligt in een gebied dat cultuurhistorisch waardevol is. Dit is vastgelegd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Vanwege de ligging in het winterbed van de Lek heeft het perceel ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – beheerszone winterbed'.



 **Globale ligging plangebied**

Figuur 2 – planverbeelding voorheen geldend bestemmingsplan

LEESWIJZER

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

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

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

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

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

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

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

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied ligt in de uiterwaarden van de Lek. Het gebied heeft een open karakter. De gronden zijn vanwege de lage ligging in gebruik als weidegrond. In het plangebied staan een aantal bomenrijen. De wielen nabij het plangebied zijn ontstaan bij dijkdoorbraken. In het uiterwaardengebied komt verspreide bebouwing voor. Het gaat dan vooral om agrarische bedrijven en campings/jachthavens. De bebouwing staat op verhogingen in het landschap.

2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Op het perceel Lekdijk Oost 9 en 11 staan twee bedrijfswoningen, een paardrijhal, een buitenbak, ligboxenstal, jongveestal, een paardenstal met garage, een schuur en twee varkensstallen. De ligboxenstal en jongveestal zijn verbouwd tot paardenstallingen. In de verschillende stallingen is ruimte voor het huisvesten van 80 paarden. Het plan gaat uit van de functiewijziging van de twee bedrijfswoningen. De woningen kunnen dan gebruikt worden als zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning, zonder dat de agrarische bedrijfsactiviteiten beperkt worden door milieueisen.

De woning Lekdijk Oost 11 is rond 1900 gebouwd. Het is een karakteristiek gebouw met aangebouwde grupstal, grote staldeuren en een (deels) rieten dak. De woning Lekdijk Oost 9 is gebouwd in 1975 en heeft een moderne uitstraling en vorm. Op de volgende afbeelding is de ligging van de woningen weergegeven.



 Ligging woningen nummer 9 en 11

3 GELDEND BELEID

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

3.1 RIJKSBELEID

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

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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

In de structuurvisie bepaalde het Rijk welke ruimtelijke thema's van nationaal belang zijn. Het Rijk heeft dertien nationale belangen benoemd.

Nationaal belang 10 is van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing. Een groot deel van de gemeente is namelijk door de provincie aangewezen als een waardevol landschap. In gebieden met een dergelijke landschappelijke waarde toetsen wij alle ruimtelijke plannen aan dit beleidsdocument.

Nationaal belang 11 is eveneens van toepassing. Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Omdat met dit plan alleen de status van de bedrijfswoningen wijzigt, hoeft geen nader onderzoek naar de natuurwaarden plaats te vinden.

Daarnaast is nationaal belang 13 van toepassing. Bij het overkoepelende bestemmingsplan en deze ruimtelijke onderbouwing wogen wij zorgvuldig alle belangen af. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

In het Barro stelt het Rijk regels aan bestemmingsplannen. Het gaat om regels die voorzien in de behartiging van Rijksbelangen. Deze regels over de grote rivieren zijn hier van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen of bestemmingen in het rivierbed mogen geen belemmering vormen voor het waterafvoerend vermogen van het winterbed. Ook mag het gebruik van de dijk of andere waterkerende voorzieningen niet worden gehinderd. Omdat het hier uitsluitend een functiewijziging betreft, zijn de regels niet van toepassing. Bij eventuele herbouw van gebouwen moet overleg plaatsvinden met Rijkswaterstaat over de benodigde watervergunning.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

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

3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Het Streekplan is een algemene structuurvisie ruimtelijke ordening en geeft op hoofdlijnen aan hoe de provincie ruimtelijk is ingedeeld en hoe deze indeling in de toekomst zal plaatsvinden. Het streekplan beschrijft bijvoorbeeld waar nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen of natuur gepland zijn. Ook beschrijft de provincie in het streekplan welke andere zaken zij belangrijk vindt. Bij nieuwe ontwikkelingen moet een gemeente bijvoorbeeld rekening houden met de natuur, het landschap en archeologie.

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

De belangrijkste kwaliteiten van het waardevolle landschap 'Uiterwaarden-Nederrijn' zijn:

- Smal en verstild, laagdynamisch karakter.
- Weidse vergezichten over de rivier en vaak fraai zicht op de stuwwallen (Veluwezoom, Utrechtse Heuvelrug).
- Grote openheid van de uiterwaarden met nauwelijks bebouwing en grotendeels grasland.

De strategie voor het gebied is instandhouden en versterken van de bestaande kwaliteiten. Bij grote ingrepen, zoals rivierverruimende maatregelen, is grote aandacht voor de ontwerp kwaliteit van de maatregelen nodig. Woningen moeten aansluiten op de omgeving. Het gaat dan vooral om kleurgebruik, maatvoering, vormgeving, architectuur en harmonie (geen grote contrasten).

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

3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND

De provincie Gelderland nam in de ruimtelijke verordening regels op waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Omdat het hier gaat om de functiewijziging van bestaande bedrijfswoningen zijn de regels van de verordening niet van toepassing.

3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

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

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

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

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

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

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

In de visie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen voor een kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. De Gelderse ladder bevat een processchema dat stap voor stap de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven, stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt om te komen tot een optimale afweging voor een locatiekeuze. Hierbij worden ook bestaande (bouw)plannen, gebouwen en locaties en de plek van vervoersknooppunten meegewogen in een zorgvuldige afweging. Bij de ontwikkeling is geen sprake van nieuwbouw. Met de ontwikkeling wordt de status van de bestaande bedrijfswoningen gewijzigd in plattelandswoningen. De 'Wet plattelandswoningen' biedt de gemeente de mogelijkheid om de woningen de status 'plattelandswoning' te geven. Dit betekent dat voor woningen met deze status dezelfde geur-, stof- en geluidsnormen gelden, die ook van toepassing zijn voor bedrijfswoningen bij dat agrarisch bedrijf. Op basis van de wetgeving is de functiewijziging dus mogelijk. Ook wordt opgemerkt dat het plangebied niet in of aan de EHS ligt. Bovendien blijft de ruimtelijke kwaliteit in stand.

Dit plan past binnen de omgevingsvisie.

3.3 BELEID WATERSCHAP

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

3.3.1 WATERBEHEERPLAN 2010-2015

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

- schoon hemelwater mag niet naar de riolering;

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

Dit plan gaat uit van handhaving van de bestaande bebouwing. Bij herbouw- of verbouwplannen zal worden bekeken of maatregelen als het afkoppelen van hemelwater mogelijk zijn.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

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

3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019

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

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

Het plangebied is aangewezen als 'uiterwaarden'. Het betreft de zones direct langs de rivier. De Nederrijn en Lek en haar uiterwaarden kenmerken zich door een open landschap. Op enkele plaatsen zijn de uiterwaarden erg breed en is de afstand tussen rivier en dijk groot. De uiterwaarden fungeren als stroomgebied voor de rivier maar hebben daarnaast ook nog andere functies: ze worden agrarisch gebruikt als weiland, ze hebben een recreatieve functie als waterrecreatie of ze hebben een ecologische functie als natte natuur. Er is nauwelijks opgaande beplanting en vanaf de dijken is er een mooi uitzicht over het landschap. De dijken hebben groene bermen. Bomen ontbreken hier.

Deze gebieden kunnen bij hoge waterstanden onder water komen te staan. De gebieden kenmerken zich door zeer schaarse bebouwing en hoge natuurwaarden. In deze gebieden wordt gestreefd naar de versterking van de bestaande natuur- en landschapswaarden in combinatie met een vergroting van het waterbergend vermogen. Nieuwe bebouwing is in principe niet toegestaan.

3.4.2 RIOLERINGSPLAN

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

Het hemelwater dat van de erfverharding en de gebouwen afstroomt, wordt in de bodem geïnfiltreerd. Bij eventuele bouwplannen zal worden gekeken wat de gevolgen en mogelijkheden voor het afvoeren en vasthouden van (hemel)water zijn.

4 INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

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

4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES

AGRARISCH BEDRIJVGHEID

De gronden in het plangebied zijn in gebruik bij een paardenhouderij. Op het perceel staan twee bedrijfswoningen, meerdere stallen voor de huisvesting van paarden en er is een rijhal aanwezig. Daarnaast staan er nog twee oude varkensstallen en bijgebouwen.

VERKEER

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied sluit via een eigen oprit van circa 300 meter lang aan op de Lekdijk Oost. De Lekdijk Oost is de primaire waterkering. Op de dijk ligt de weg die de dorpen (Ravenswaaij, Beusichem en verder) met elkaar verbindt. De wegen in dit agrarische gebied zijn geschikt voor landbouwverkeer.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Langzaam verkeer vanuit het plangebied ontsluiten we op dezelfde wijze als het gemotoriseerd verkeer. De Lekdijk Oost is een weg waar langzaam en gemotoriseerd verkeer beide gebruik van maken.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich in Beusichem (Oranjestraat) en Ravenswaaij (Ds. Derksenschool).

WATER

Op circa 100 meter ten noorden van het plangebied ligt de rivier de Lek. Het plangebied ligt in de uiterwaarden van deze rivier. De uiterwaarden kunnen met name in de wintermaanden overstromen. Langs de kavelgrenzen liggen enkele kleine sloten. In het gebied liggen ook enkele kolken, deze zijn ontstaan als gevolg van dijkdoorbraken.

4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN

4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het uiterwaardengebied. De omgeving van het perceel is relatief open. De gronden zijn in gebruik als weidegrond. In het gebied komen enkele bomenrijen en kolken voor. Deze bomenrijen en kolken bieden een leef-, fourageer- en voortplantingsgebied voor vogels, kleine zoogdieren en amfibieën. De weilanden zijn geschikt voor weidevogels en ganzen. De verkaveling in de omgeving is een combinatie van opstreckende verkaveling en een meer blokvormige verkaveling.

4.3 ONDERZOEKEN

Voordat de gemeente Buren een ruimtelijke onderbouwing opneemt in een bestemmingsplan, moet de initiatiefnemer nagaan of het initiatief voldoet aan wettelijke eisen. Deze wettelijke eisen gaan bijvoorbeeld over milieueisen of eisen vanuit natuur- en landschapswaarden. Door het uitvoeren van diverse onderzoeken toetsen we of het initiatief voldoet aan deze eisen en/of voorwaarden.

4.3.1 ARCHEOLOGIE

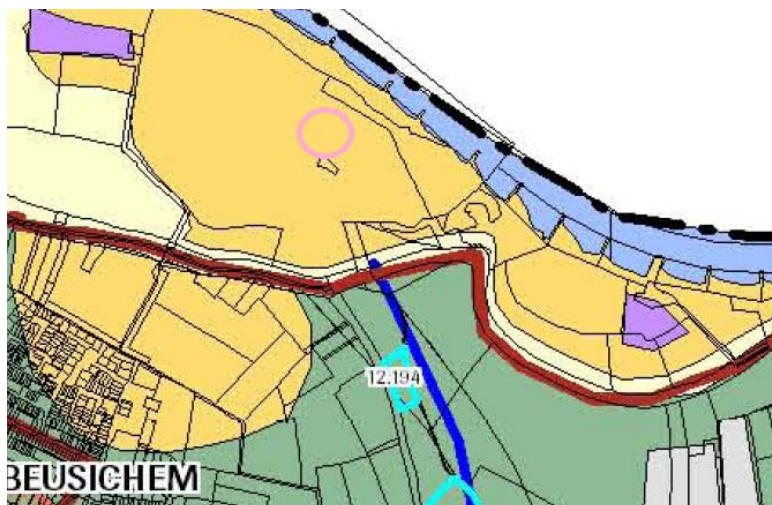
Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.

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

Verkennend onderzoek

In het buitengebied van de gemeente Buren zijn een aantal gebieden met een grote kans op archeologische vondsten in de bodem. Dit zijn de onderzoeksgebieden met een 'verwachtingswaarde'. De gemeente Buren heeft een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Hierop staat welk archeologisch beleid in welk gebied geldt.

De volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (gele/oranje kleur).



 Globale ligging plangebied

In deze gebieden moet bij ontwikkelingen groter dan 2.000 m², archeologisch onderzoek plaatsvinden als de bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld worden uitgevoerd. Zonder archeologisch onderzoek is grondwerk onder deze diepte niet toegestaan

In dit geval is sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing. De bodem is hier door eerdere bouwwerkzaamheden al verstoord. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 2' in het overkoepelende bestemmingsplan, geven we invulling aan het gemeentelijk archeologische beleid. Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en is nader onderzoek niet nodig.

4.3.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Tussen bedrijven en burgerwoningen moet voldoende afstand worden aangehouden. In het boek 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven welke afstanden als richtlijn gelden. Omdat wij met deze ruimtelijke onderbouwing de bedrijfswoningen omzetten naar plattelandswoningen, moeten wij het initiatief toetsen aan dit boekwerk. Voor agrarische bedrijven gelden echter specifieke afstandseisen. Deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

Verkennd onderzoek

De bestaande stallen worden gebruikt voor een paardenhouderij. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt een minimale afstand van 50 meter tot een woning van derden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt dat de woningen Lekdijk Oost 9 en 11 als burgerwoning gebruikt kunnen worden, de afstandsnorm van 50 meter zal dan niet gehaald worden omdat beide woningen vlakbij de stallen staan. De 'Wet plattelandswoningen' biedt de gemeente de mogelijkheid om de woningen de status 'plattelandswoning' te geven. Dit betekent dat voor burgerwoningen met deze status dezelfde geur-, stof- en geluidsnormen gelden, die ook van toepassing zijn voor bedrijfswoningen bij dat agrarisch bedrijf. De beide woningen krijgen met dit plan de status 'plattelandswoning'. Voor de geur-, stof- en geluidsafstanden gelden dus dezelfde regels als voor een bedrijfswoning. Met dit plan wordt voldaan de wettelijke eisen.

Op ruim 450 meter afstand (ten westen van de Lekdijk Oost 9 en 11) ligt een ander agrarisch bedrijf. Aan de afstandsmaat van 50 meter kan ruimschoots voldaan worden.

4.3.3 BODEM

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

Verkennd onderzoek

Omdat er geen nieuwe woningen (of andere verblijfsruimtes voor mensen) worden gebouwd, is geen verkennd bodemonderzoek uitgevoerd.

4.3.4 GELUID

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt

voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

Verkennd onderzoek

De bestaande bedrijfswoningen krijgen met dit plan enkel een andere status. Voor de functiewijziging is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt zodat er geen onderzoek naar weg- of spoorverkeerslawaaï hoeft plaats te vinden. Omdat de bedrijfswoningen de status 'plattelandswoningen' krijgt, hoeft ook geen akoestisch onderzoek naar geluidhinder van de inrichting (de paardenhouderij) plaats te vinden. Met de toekenning van de status 'plattelandswoning' gelden de geluidsnormen voor een agrarische bedrijfswoning, ook als de woning wordt gebruikt als burgerwoning.

4.3.5 LUCHTKWALITEIT

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO² en PM¹⁰.

Verkennd onderzoek

Dit plan gaat uit van de functiewijziging van bestaande woningen. Met dit plan worden geen noemenswaardige uitbreidingen van de verkeersbewegingen mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook niet significant toenemen. Daarmee voldoet het plan aan de eis 'niet in betekende mate'.

4.3.6 GEUR

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

In de geurverordening staat, hoeveel geurhinder omwonenden maximaal van dierenverblijven mogen ervaren. Dit wordt uitgedrukt in ouE/m³ (odeur units per m³). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen

veroorzaken en zg. geurgevoelige objecten, zoals woningen. In de geurverordening staan de volgende normen:

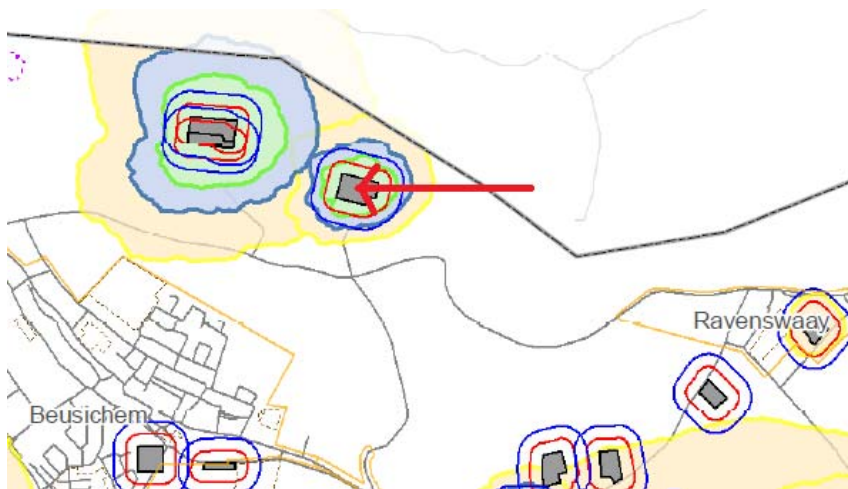
1. voor bestaande bebouwde kommen ongewijzigd op 2 ouE/m³;
2. in plangebieden binnen de bebouwde kom op 4 i.p.v. 2 ouE/m³;
3. in het buitengebied op 10 i.p.v. 8 ouE/m³;
4. in de plangebieden het Lingemeer en Kalverland een geurnorm van 5 i.p.v. 2 ouE/m³.

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

Verkennend onderzoek

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn burgerwoningen gevoelige bestemming. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de indicatieve geurcontouren en vaste afstanden uit de geurverordening van de gemeente Buren weergegeven (plangebied nabij pijl). Hierop is te zien dat het plangebied in de geurcontour van het agrarische bedrijf op deze locatie ligt. De bestaande stallen worden gebruikt voor een paardenhouderij. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt een minimale afstand van 50 meter tot een woning van derden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt dat de woningen Lekdijk Oost 9 en 11 als burgerwoning gebruikt kunnen worden. De afstandsnorm van 50 meter wordt dan niet gehaald omdat beide woningen vlakbij de stallen staan. De 'Wet plattelandswoningen' biedt de gemeente de mogelijkheid om de woningen de status 'plattelandswoning' te geven. Dit betekent onder andere dat voor burgerwoningen met de status 'plattelandswoning' dezelfde geurnormen gelden als de geurnormen die ook van toepassing zijn voor bedrijfswoningen bij dat agrarisch bedrijf. De beide woningen krijgen met dit plan de status 'plattelandswoning'. Voor de geurafstanden gelden dus dezelfde regels als voor een bedrijfswoning. Met dit plan wordt voldaan de wettelijke eisen.

Op de volgende afbeelding is te zien dat het plangebied niet in geurcontouren van andere agrarische bedrijven ligt. Daarmee hebben de geurcontouren van andere bedrijven in de omgeving geen invloed op onderhavig plangebied. Op ruim 450 meter afstand (ten westen van de Lekdijk Oost 9 en 11) ligt een ander agrarisch bedrijf. Aan de afstandsmaat van 50 meter kan ruimschoots voldaan worden. Daarom worden hierin geen belemmeringen voorzien.



4.3.7 EXTERNE VEILIGHEID

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

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

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

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

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan:

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

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

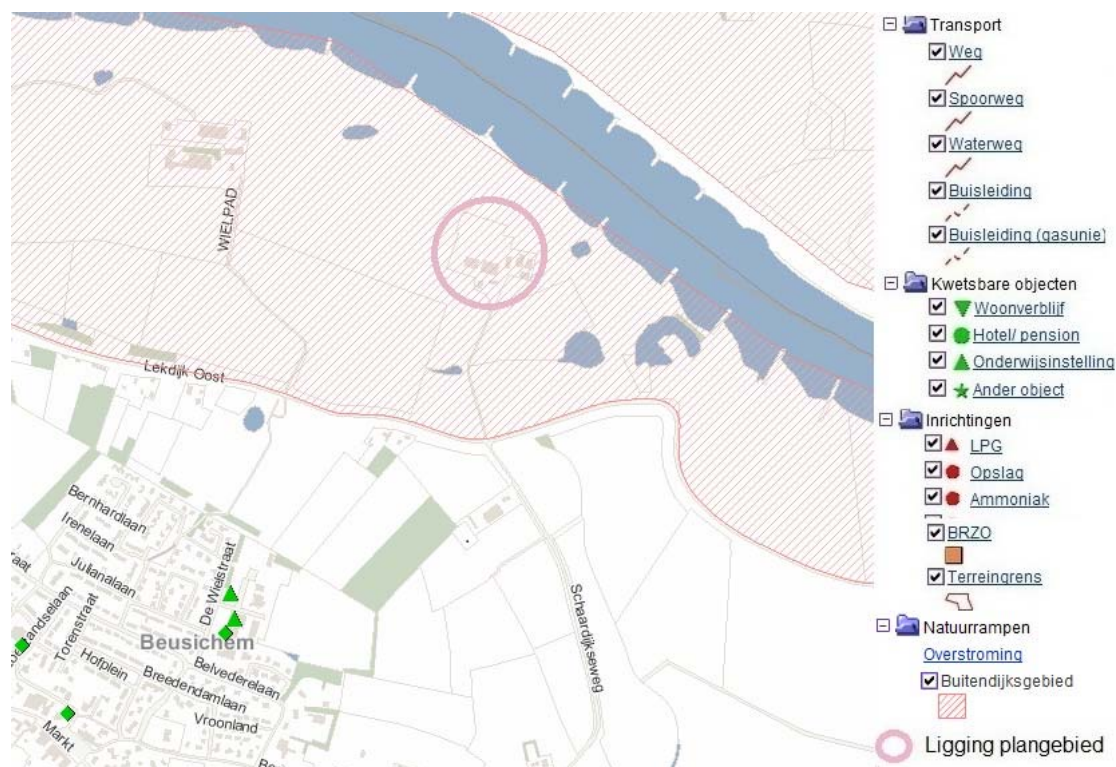
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

Verkennd onderzoek

Volgens de risicokaart ligt het plangebied niet in de omgeving van een inrichting die onder het Bevi valt.

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



Het plangebied ligt in een buitendijksgebied. Omdat extreem hoogwater en eventuele dijkdoorbraken niet onverwachts komen, is er voldoende tijd om dit soort gebieden te evacueren. Dit plan maakt het daarnaast niet mogelijk dat er meer mensen in het plangebied kunnen verblijven.

4.3.8 VERKEER

In vergelijking met de huidige situatie (agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen) blijven de verkeersbewegingen gelijk. Op het perceel is voldoende ruimte voor het manoeuvreren met trekkers en machines. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.3.9 SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES

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

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

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

Verkennd onderzoek

In de directe omgeving (binnen 50 meter) van dit plangebied bevinden zich geen boomgaarden en/of boomkwekerijen. Deze zijn ook niet toegestaan in de uiterwaarden. Omdat er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, is het niet nodig hier nader onderzoek naar te doen.

4.3.10 FLORA EN FAUNA

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

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

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

Verkennd onderzoek

Voor deze locatie is geen nader onderzoek uitgevoerd omdat met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is enkel sprake van een functiewijziging van de

bestaande gebouwen. Mochten er in de toekomst gebouwen worden gesloopt of bomen worden gekapt, dan zal bij de benodigde omgevingsvergunningen moeten worden aangetoond dat aan de Flora- en faunawet wordt voldaan. Zo mogen bijvoorbeeld geen nesten of verblijfsplaatsen van vogels of vleermuizen worden verstoord of vernietigd.

4.3.11 WATER

Het plan is voorbesproken met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven specifiek aandacht te besteden aan de zomerkades en voorlandkeringen (keringen die buitenwater keren, maar geen primaire waterkering zijn). Bij hoge rivierwaterstanden kan het voorkomen dat zomerkaden overstromen of dat water wordt ingelaten om de zomerkades te beschermen. De zomerpolders hebben dus geen beschermingsniveau gelijk aan gebied gelegen tussen primaire waterkeringen. Voor buitendijkse gebieden geldt in het algemeen dat betrokkenen daar op eigen risico wonen en werken. Met de buitendijkse gebieden wordt hier het winterbed van de grote rivieren bedoeld. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Omdat het plan slechts uitgaat van een functiewijziging hoeven er op dit moment geen maatregelen te worden genomen op het gebied van water. Mochten er in de toekomst bouwplannen zijn dan moet de eigenaar met Rijkswaterstaat overleggen over de benodigde watervergunning.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS

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

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

INLEIDENDE REGELS

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

BESTEMMINGSREGELS

In het overkoepelende bestemmingsplan nemen wij voor dit initiatief de bestaande bestemmingen over. Wij nemen wel de daarbij horende aanduidingen op om de functiewijziging mogelijk te maken.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied' met bouwvlak

Het betreft het bestaande perceel van het agrarisch bedrijf, zoals wij deze bij de inventarisatie beschreven. Dit bedrijf bestemmen wij in het bestemmingsplan als 'Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied' en een bouwvlak. De beide bedrijfswoningen Lekdijk Oost 9 en 11 zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming sluiten wij zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' en de daaruit volgende herzieningen. Binnen deze bestemming behouden wij zo veel mogelijk de bestaande groenstructuur en bestaat de mogelijkheid voor het graven van watergangen.

Dubbelbestemmingen

Vanwege de archeologische en cultuurhistorische waarden nemen wij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie' op.

ALGEMENE REGELS

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

Deze ruimtelijke onderbouwing behoeft geen aanvullende algemene regels.

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

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

Deze ruimtelijke onderbouwing behoeft geen aanvullende overgangs- en slotregels.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Deze ruimtelijke onderbouwing stelden wij op omdat de initiatiefnemer de functiewijziging van de bedrijfswoningen Lekdijk Oost 9 en 11 te Beusichem mogelijk wil maken. De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Buren. De functiewijziging die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve bestaat er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in gevolge de Wet ruimtelijke ordening.

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

6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Dit plan gaat enkel van de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen. Er zijn geen technische aanpassingen nodig.

6.3 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, zodat wij in moeten gaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief in het kader van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening verwijzen wij naar paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.11 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6.4 VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.5 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.5.1 VOORKEURSRECHT

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

6.5.2 VERWERVING IN EIGENDOM EN ONTEIGENING

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

6.6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

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