

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING RIJNSTRAAT 72
(CAMPING VAN SIJLL)**

GEMEENTE BUREN

COLOFON

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Rijnstraat 72 (Camping van Sijll)
Plannummer	-
Datum	november 2013
Status	definitief
Opdrachtgever	
Projectteam Witpaard	Hester Smeenk, Melissa Bredewold
Projectnummer	130214900

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
	1.4 LEESWIJZER	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
	2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	8
	2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
	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	10
	3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005	10
	3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND	11
	3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND	11
	3.3 BELEID WATERSCHAP	13
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	13
	3.4.1 STRUCTUURVISIE 2009-2019	13
	3.4.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BUREN	14
	3.4.3 RIOLERINGSPLAN	15
4	INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	16
	4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES	16
	4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN	16
	4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED	16

	4.3 ONDERZOEKEN	16
	4.3.1 ARCHEOLOGIE	17
	4.3.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
	4.3.3 BODEM	18
	4.3.4 GELUID	18
	4.3.5 LUCHTKWALITEIT	18
	4.3.6 GEUR	19
	4.3.7 EXTERNE VEILIGHEID	20
	4.3.8 VERKEER	22
	4.3.9 SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES	22
	4.3.10 FLORA EN FAUNA	22
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
	5.1 SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS	24
6	UITVOERBAARHEID	25
	6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.2.1 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.2.2 VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.3 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	25
	6.4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN

1.1.1 AANLEIDING

Camping van Sijll is gevestigd aan de Rijnstraat 72 te Ingen. De camping bestaat uit drie velden met in totaal 110 seizoens- en passantenplaatsen. Op het kampeerterrein zijn volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen' alleen mobiele kampeermiddelen zoals tenten en toercaravans toegestaan. De eigenaar is van plan om de op het oostelijk deel van het kampeerterrein gelegen passantenplaatsen te wijzigen in vaste plaatsen voor stacaravans en/of recreatiewoningen. Met deze gedeeltelijke omschakeling kan de eigenaar tegemoet komen aan de wensen van de gasten. Met name de wat oudere gasten willen graag een caravan inwisselen voor een recreatiewoning of een stacaravan. Recreatiewoningen en stacaravans zijn beter toegankelijk voor ouderen en hebben meer comfort. Met de opbrengsten van deze recreatiewoningen worden de voorzieningen op de rest van het terrein opgeknapt. Daarnaast staat op het perceel een recreatiewoning. Deze is in het verleden zonder bouwvergunning gerealiseerd en staat er al een lange periode. Deze recreatiewoning wordt nu gelegaliseerd.

1.1.2 DOEL

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de omschakeling naar stacaravans en/of recreatiewoningen toe te staan. Daarom maakten wij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing gebruiken wij in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 4^e herziening' om de omschakeling naar stacaravans en/of recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 55 m² per stuk mogelijk te maken. Daarnaast wordt de legalisatie van de bestaande recreatiewoning mogelijk gemaakt.

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

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1.2.1 WIJZE VAN BEGRENZING

Het plangebied ligt aan de Rijnstraat 72 te Ingen. De camping ligt:

- ruim 500 meter ten zuiden van de Rijnbandijk;
- een kilometer ten noorden van Ingen;
- op de kruising van de Rijnstraat en de Vossenpassenweg.

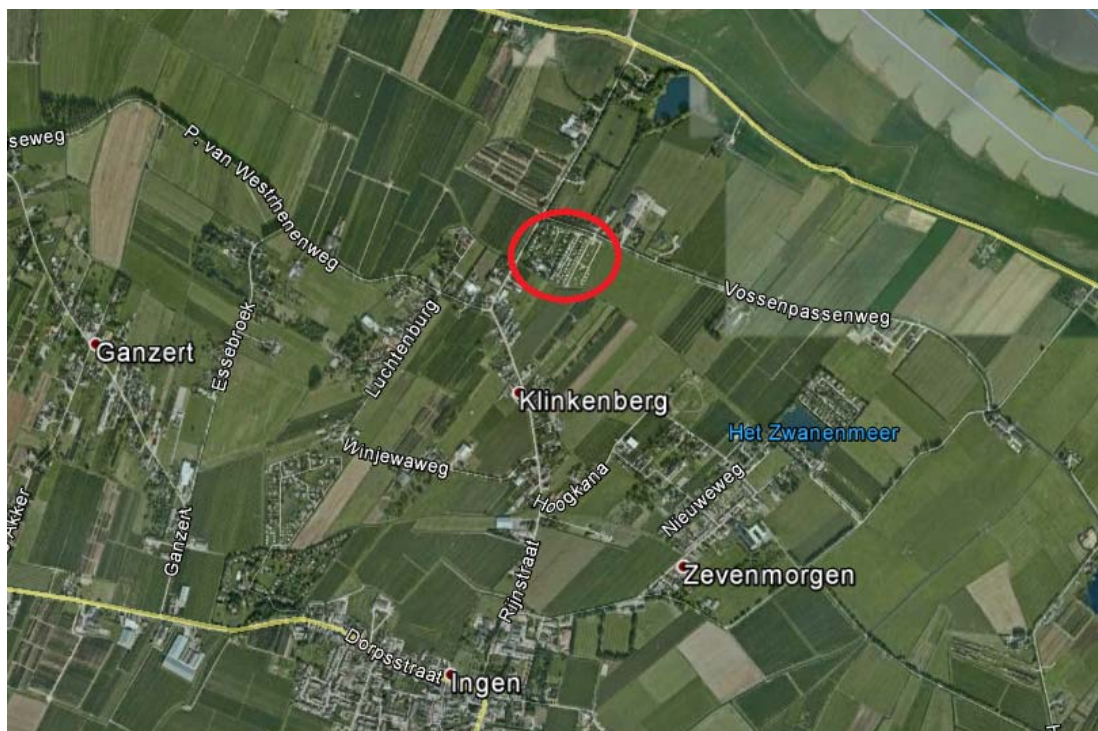
De Rijnstraat verbindt de Rijnbandijk met Ingen.

Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden en de verkeerswegen.

1.2.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het gebied tussen de Nederrijn en het dorp Ingen. In de omgeving liggen weidegronden en boomgaarden. De bebouwing ligt in linten en verspreid langs de wegen.

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



 Globale ligging plangebied

Figuur 1 - ligging plangebied Rijnstraat 72

1.3 VOORHEEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied was voorheen het volgende bestemmingsplan van kracht:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 21 mei 2013.

In dit bestemmingsplan voorzagen wij het perceel van de bestemmingen 'Recreatie – Kampeertrein' en 'Recreatie – Centrale voorzieningen'. Op een deel van de camping ligt de aanduiding 'verblijfsrecreatie uitgesloten'. Deze aanduiding regelt dat binnen een zone van 50 meter van een nabijgelegen boomgaard niet gekampeerd mag worden. Over de gehele camping ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1'.



○ Globale ligging plangebied

Figuur 2 – planverbeelding voorheen geldend bestemmingsplan Rijnstraat 72

1.4 LEESWIJZER

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

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

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

In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Hierbij gaan wij onder andere in op de manier waarop de voorliggende ruimtelijke onderbouwing in het overkoepelende bestemmingsplan wordt vertaald.

In hoofdstuk 6 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.

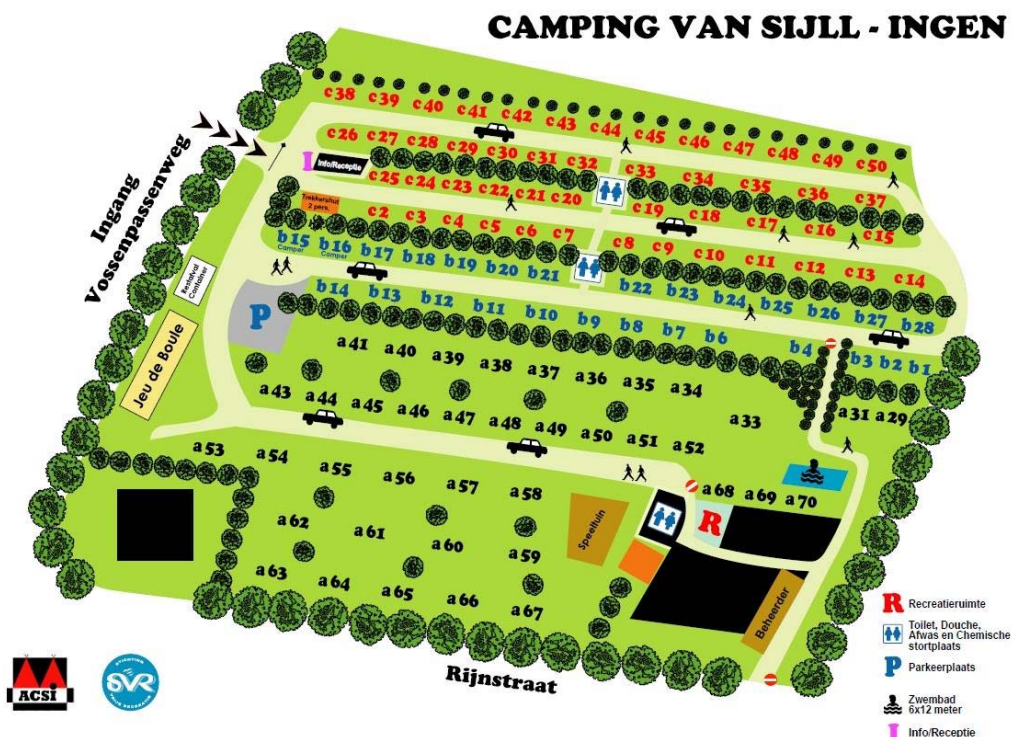
Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid door het landelijk gebied ontstaan niet-agrarische bedrijven en recreatieve voorzieningen. Door schaalvergroting van agrarische bedrijven komen boerderijen leeg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

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De omgeving van het plangebied bestaat uit weidegrond en boomgaarden. Op 500 meter ten noorden van het plangebied liggen de uiterwaarden van de Nederrijn. De camping ligt op ongeveer een kilometer ten noorden van Ingen. De bebouwing in de omgeving ligt langs de wegen, vaak in lintvorm. De boerderijen liggen vaak wat vrijer dan de andere bebouwing.

2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het plangebied ligt in een gebied met een menging van weidegronden en boomgaarden. De camping zelf is ingericht met 110 seizoens- en passantenplaatsen verdeeld over drie velden. Op het terrein zijn daarnaast een receptie, een zwembad, een recreatiewoning, een zwembad, een recreatie- en activiteitenruimte, speelveldjes en een mini-kinderboerderij aanwezig. Op de volgende afbeelding is de huidige terreinindeling weergegeven.



Figuur 3: plattegrond huidige indeling Camping van Sijll (Vossenpassenweg is de noordzijde)

De eigenaar is van plan om het oostelijke deel van het terrein om te schakelen naar een veld met stacaravans en/of recreatiewoningen. Het gaat om de standplaatsen met de nummers C26 tot en met C50. Met deze gedeeltelijke omschakeling kan de eigenaar tegemoet komen aan de wensen van de gasten. Met name de wat oudere gasten willen graag een caravan inwisselen voor een recreatiewoning of een stacaravan. Recreatiewoningen en stacaravans zijn beter toegankelijk voor ouderen en hebben meer comfort en ruimte dan een toercaravan. Met de opbrengsten van deze recreatiewoningen worden de voorzieningen op de rest van het terrein opgeknapt.

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. De volgende nationale belangen zijn relevant voor deze onderbouwing:

Nationaal belang 10 ("ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten") 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.

Daarnaast is nationaal belang 13 ("zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen") 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 zijn hier niet van toepassing.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

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

3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Het Streekplan 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 campingterreinen ligt in één van deze beschermingsgebieden. Het plangebied aan de Rijnstraat ligt in het waardevol landschap 'Lienden'.

De belangrijkste kwaliteiten van het waardevol landschap 'Lienden' (bloementuin) zijn:

- Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug.
- Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied.
- Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol oud meandersysteem met groot aantal geulen.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

De strategie voor het gebied is het in stand houden en versterken van aanwezige kwaliteiten. Dit doen wij door het karakteristieke, kleinschalige karakter van de oeverwal te behouden. De huidige functies (zoals wonen, fruitteelt) ondersteunen dit streven. Nieuwe landgoederen, woningen en de verbouw van 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.

In dit geval gaat het om de omschakeling van een deel van een bestaand kampeerterrein. In de ruimtelijke verordening is hier nader op ingegaan (zie paragraaf 3.2.3).

3.2.2 RUIMTELIJKE VERORDENING GELDERLAND

De provincie Gelderland nam in de ruimtelijke verordening regels op waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. De verordening gaat ook in op recreatieterreinen. In de verordening staat dat een nieuwvestiging en uitbreiding van een recreatiepark niet toegestaan is in de concentratiegebieden intensieve teelten en de weidevogel- en ganzengebieden. Het plangebied ligt niet in één van deze gebieden. Intensivering van ruimtegebruik ('inbreiding') binnen bestaande (dag-)recreatieve bestemmingen heeft de voorkeur boven uitbreiding. Bij stacaravans en/of recreatiewoningen groter dan 55 m² geldt de eis van bedrijfsmatige exploitatie.

De voorgenomen ontwikkeling waarbij wordt omgeschakeld binnen de bestaande contouren van de camping, past binnen het provinciaal beleid.

3.2.3 ONTWERP-OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

De Ontwerp-Omgevingsvisie 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.

Rivierenland

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.

Eén van de relevante speerpunten voor het rivierengebied is het 'Vitaal Platteland', functieverandering van voormalige agrarische bebouwing is hiervoor nodig en mogelijk. 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;

Dit plan voldoet past binnen de door de provincie gewenste ontwikkelingsrichting. Een bestaande camping kan voor een deel omschakelen van toeristische standplaatsen naar stacaravans en/of recreatiewoningen. Met de opbrengsten van deze omschakeling kunnen investeringen in de rest van het terrein gedaan worden. Aan de oostzijde wordt een groenstrook van 4 meter breed aangelegd. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van deze groenstrook gegarandeerd.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

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

Het plan gaat uit van een andere indeling van een bestaande camping. Er vindt geen uitbreiding van het terrein plaats. Het initiatief is niet opgenomen in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Het is een kleinschalige ontwikkeling waarbij een bestaande camping voor een deel omschakelt naar stacaravans en/of recreatiewoningen. De opbrengsten worden geïnvesteerd in de rest van het kampeerterrein. Aan de oostzijde wordt een groenstrook van 4 meter breed aangelegd. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van deze groenstrook gegarandeerd. Verplaatsing van de camping is niet aan de orde: kampeerterreinen horen thuis in het buitengebied.

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 nieuwe gebouwen.

- 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.

Er wordt in beperkte mate nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op het terrein mogen maximaal 25 stacaravans/recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 55 m² per stacaravan geplaatst worden. Deze komen op de plaats van de bestaande toeristische standplaatsen te staan. Het terrein is nu grotendeels onverhard en alleen in het kampeerseizoen in gebruik. Hemelwater kan zo gemakkelijk de bodem inzakken. Het verhard oppervlak neemt echter toe met minimaal 1.500 m². Daarom is een compenserende waterberging nodig van 436 m³ per hectare toename verharding.

De oppervlakte verharding neemt toe met 25 standplaatsen waar een stacaravan/recreatiewoning van 55 m² is toegestaan. Aangenomen is dat per standplaats ook 50 m² erfverharding (parkeerplaats, terras) wordt aangebracht. Dit is dus een toename aan verharding van (25 standplaatsen * 105 m²) 2.625 m². Voor een toename van 2.625 m² moet 115 m³ hemelwater waterberging worden gecompenseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een vijver of het verbreden van een bestaande sloot die langs het perceel loopt. De eigenaar neemt contact op met het waterschap om de precieze uitwerking en de eventuele vergunningaanvraag (watervergunning) door te nemen.

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 ligt in een gebied dat is aangewezen als 'oeverwal'. Het betreft de hoger gelegen gebieden waarop van oudsher de bebouwing met name plaatsvond. Ook de verschillende kernen zijn allemaal gelegen op oeverwallen. De landschappen kenmerken zich door meer bebouwing en opgaande begroeiing. De gemeente streeft in deze gebieden naar verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande waarden. Daarnaast wordt hier ingezet op verbreding van het economische draagvlak van het buitengebied. Bovendien zijn binnen deze gebieden nieuwe landgoederen mogelijk. De oeverwallen liggen langs de rivieren en zijn hoog en droog gelegen. Oppervlaktewater is hier (te) weinig aanwezig. In het verleden werden ten

behoefte van ontwikkelingen gemakkelijk watergangen gedempt. Beplanting is echter wel volop aanwezig. Dit zorgt voor het karakteristieke kleinschalige en besloten landschap.

Op de oeverwallen komen verschillende soorten 'groen' voor:

- hoogstam- en laagstamfruitboomgaarden;
- erfbeplanting nabij de woningen en boerderijen;
- laanbeplanting, voornamelijk langs wegen;
- bosjes, bosschages;
- landgoederen, zoals Den Eng bij Lienden, Aldenhaag en kasteel Soelen bij Zoelen.

Op de oeverwallen zijn lang niet alle wegen beplant en met name langs de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen ontbreekt de laanbeplanting nogal eens. Vooral de hoogstamfruitboomgaarden zijn erg beeldbepalend en waardevol als cultuurhistorisch groen, maar deze zijn in de loop der tijd veelal vervangen door het makkelijker te oogsten laagstamfruit. Hier en daar zijn echter nog wel hoogstamfruitboomgaarden aanwezig.

Omdat de omschakeling plaatsvindt binnen de bestaande contouren van de camping, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de landschapswaarden van het oeverwallengebied.

In de structuurvisie is het volgende bepaald over de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie: *'in de toeristisch-recreatieve visie 'Kansen tussen dijken' wordt het recreatief-toeristische beleid verder uitgewerkt. Het beleid richt zich met name op een kwalitatieve versterking van het bestaande aanbod. Grootschalige ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze goed inpasbaar zijn binnen het landschap. Het accent ligt vooral op de ontwikkeling van de dagrecreatie en minder op de verblijfsrecreatie'*. Met dit plan wordt een recreatieve kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging op een bestaand kampeerterrein mogelijk gemaakt. Dit past in de toeristisch-recreatieve visie.

Het plangebied grenst direct aan een gebied met de aanduiding 'landschappelijke versterking oeverwallengebied'. De omschakeling van een deel van de camping van kamperen naar stacaravans en/of recreatiewoningen doet geen afbreuk aan deze doelstelling.

3.4.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BUREN

Gemeente Buren geeft in het landschapsontwikkelingsplan (LOP) een visie op het landschap. Het LOP is een sectorale uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. In die structuurvisie is al een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht. Het LOP bouwt op die analyse voort.

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

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

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

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

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

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

Het plangebied ligt in de band 'de Dreef van het Zwarte Paard': zone door Eck en Wiel van Amerongen naar IJzendoorn waar vanouds een reeks kastelen, landgoederen en buitens liggen die inspiratie bieden voor nieuwe initiatieven voor buitens en landgoederen in deze tijd.

Het plangebied ligt in de zone 'Liendens lommerrijke rivierenlandschap'. Beeldbepalend in dit landschapsensemble zijn de slingerende linten van erven met hun zeer goed verzorgde beplantingen. Eigenlijk lijkt elk erf weer een paradijsje, zeker in de lente en zomer als alles groen is en in bloei staat. Het is hier arbeidzaam. Ook zijn er vele nieuwe bewoners die de afgelopen 10 jaar geleden besloten hier een vervallen boerderijtje op te gaan knappen en er te gaan wonen. De vele fruittelers ertussendoor versterken het besloten karakter van de woonlinten. Als die gaarden ook in bloei staan is de Betuwe spectaculair.

Die linten volgen de oude stroomruggen die hier naast en tegen elkaar aan liggen waardoor een breed stroomruggencomplex is ontstaan. De ruggen - en de linten - hebben de vorm van een halve maan. Je kunt er de vorm van de riviermeanders in herkennen van oude lopen van de rivier. Die herken je ook in enkele waterlopen, het best in de Oude Rijn bij Aalst en Lienden. De erfbeplantingen hebben vaak ook een bijzonder sortiment bomen en struiken. Hieraan zie je ook dat dit de Betuwe is met een rijke traditie in de boomteelt. Het lommerrijke karakter van dit deel van Buren uit zich in al die rijkbeplante erven die tot aan de wegberm komen. Het land wordt gebruikt tot aan de rand van de weg. De bermen zijn smal. Soms te smal voor beplanting, maar ook zien we daar de benutting: fruitbomen en soms notenbomen. Het voorpootrecht is hier op veel plaatsen nog van kracht. Als je het goed bekijkt is hier namelijk amper wegbepanting aanwezig. Die vind je eigenlijk alleen buiten de bewoningslinten, in de komgebieden.

Het mogelijk maken van een gedeeltelijke omschakeling van kamperen naar stacaravans/recreatiewoningen en het legaliseren van de bestaande recreatiewoning is niet in strijd met het landschapsontwikkelingsplan.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groenstrook van 4 meter breed aangelegd. Deze groenstrook schermt het terrein af van de omgeving. De nieuwe stacaravans en recreatiewoningen komen achter deze haag te staan.

3.4.3 RIOLERINGSPLAN

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

Met de gedeeltelijke omschakeling naar stacaravans en/of recreatiewoningen worden nieuwe gebouwen toegestaan. Nieuwe stacaravans en/of recreatiewoningen zullen worden aangesloten op de riolering.

4 INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

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

4.1 INVENTARISATIE VAN FUNCTIES

Campingterrein

Het plangebied is in gebruik als kampeerterrein. Op de camping zijn 110 passanten- en seizoensplaatsen en één recreatiewoning aanwezig. Daarnaast zijn er voorzieningen als een receptie, recreatieruimte en een openluchtwembad.

Verkeer

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De camping is via de route Rijnbandijk-Rijnstraat vanuit het noorden en de route N320-de Brei-Rijnstraat vanuit het zuiden goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Langzaam verkeer vanuit het plangebied ontsluiten we op dezelfde wijze als het gemotoriseerd verkeer.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte staat aan de Dorpsstraat in Ingen. Deze ligt op ruim 1,5 kilometer loopafstand van de camping. Omdat de gasten voornamelijk met de auto of de fiets komen is dit geen belemmering.

Water

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

4.2 INVENTARISATIE VAN WAARDEN

4.2.1 NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN IN HET PLANGEBIED

De camping ligt in het oeverwallengebied op de rand van een gebied waar veel lintbebouwing voorkomt. Een deel van de camping ligt op het oude erf, hier staat een aantal oude bomen. De natuurwaarden op en om het perceel zijn beperkt door het relatief intensieve gebruik van de gronden. In de bomen en struiken komen naar verwachting vooral algemene soorten (vogels zoals mezen en merels) voor. Deze hebben zich in de loop van de jaren al aangepast op het bestaande gebruik.

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.

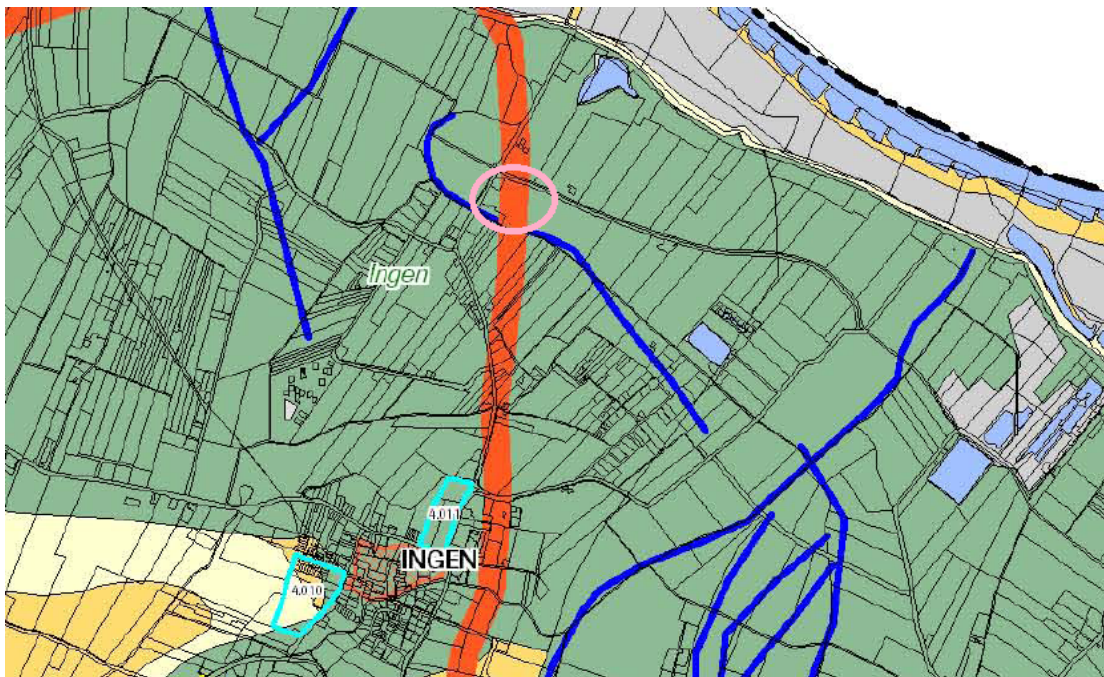
4.3.1 ARCHEOLOGIE

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.

Verkennd onderzoek

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het verleden is de bodem al (diep) verstoord door werkzaamheden bij de aanleg van de camping. Bijvoorbeeld het aanleggen van kabels en leidingen naar de verschillende standplaatsen. Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Ook ligt het plangebied bij de Limes (oranje lijn) en restgeulen (blauwe lijn), waarvoor geen aanvullende beleidsmaatregelen nodig zijn. In het bestemmingsplan is voor het plangebied een beschermende dubbelbestemming opgenomen.



 Globale ligging plangebied

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 in deze ruimtelijke onderbouwing een nieuwe woning mogelijk maken, moeten wij het initiatief toetsen aan dit boekwerk.

Verkennd onderzoek

Omdat hier geen sprake is van een uitbreiding van het terrein maar van een gedeeltelijke omschakeling binnen de bestaande contouren van de camping, hoeft geen nadere toetsing aan de richtlijnafstanden plaats te vinden.

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

Het plangebied is momenteel in gebruik als kampeerterrein voor caravans en tenten. Het wordt mogelijk gemaakt om op deze plekken een stacaravan of een recreatiewoning te plaatsen. Omdat nog niet duidelijk is wanneer deze bouw plaats gaat vinden en bodemonderzoeken vijf jaar geldig zijn, moet de initiatiefnemer bij een concrete omgevingsvergunningaanvraag aangetoond worden dat de bodem schoon is. Gezien het historische gebruik is er geen vervuiling te verwachten. Op het terrein wordt ook een recreatiewoning gelegaliseerd. Deze recreatiewoning is al aanwezig, hier hoeft daarom ook geen bodemonderzoek plaats te vinden.

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

Voor de omschakeling en de legalisatie van de recreatiewoning is geen specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd. Stacaravans en recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Daarnaast ligt het campingterrein aan een aantal rustige wegen in het buitengebied. Van (onaanvaardbare) geluidsoverlast door wegverkeer zal dan ook geen sprake zijn.

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 (Bik 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Bik 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekende

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 een gedeeltelijke omschakeling van een bestaande camping. Kampeer- en seizoensplaatsen mogen omgeschakeld worden naar stacaravans en/of recreatiewoningen. Hiermee wordt seizoensverlenging mogelijk gemaakt. Het gaat om een beperkt aantal (25) plaatsen. Hiermee wordt geen significante uitbreiding van de bestaande verkeersbewegingen mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook slechts beperkt toenemen, dus 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.

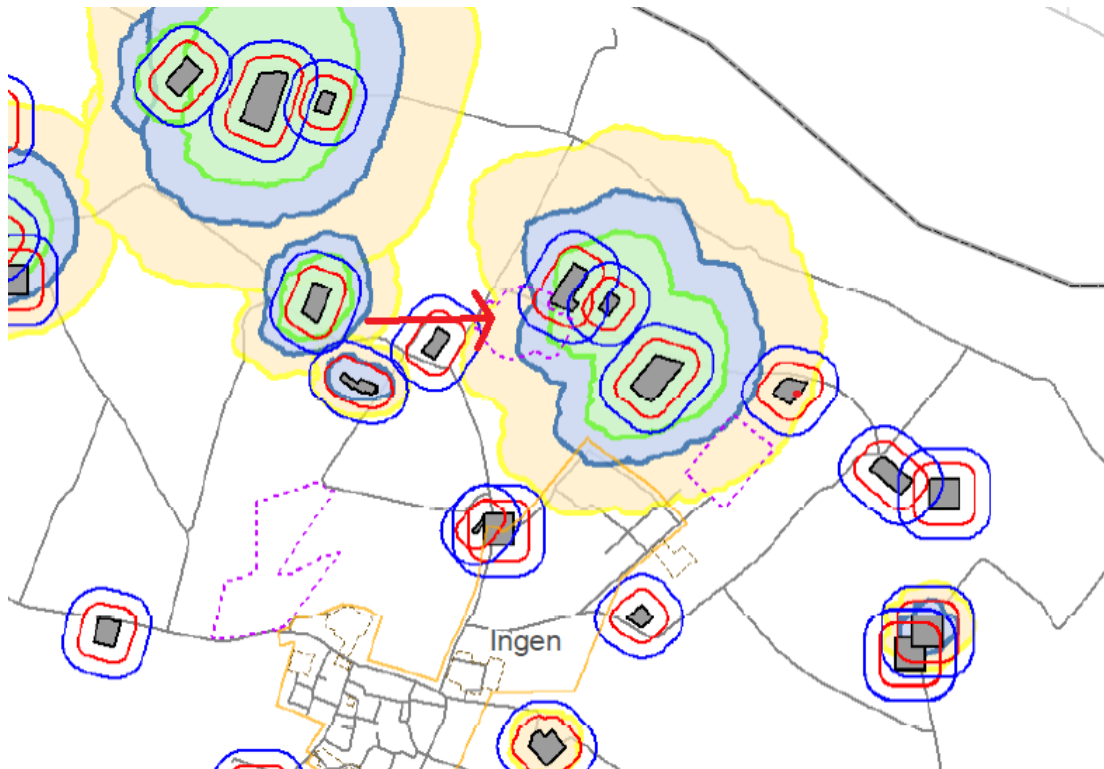
In de geurverordening staat, hoeveel geurhinder omwonenden maximaal van dierenverblijven mogen ervaren. Dit wordt uitgedrukt in ouE/m³ (odeur units per m³). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen veroorzaken en zg. geurgevoelige objecten,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

Verkennd onderzoek

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de indicatieve geurcontouren en vaste afstanden uit de geurverordening van de gemeente Buren weergegeven (nabij pijl). De betreffende camping is omlijnd (paarse stippellijn). Omdat hier geen sprake is van een uitbreiding van het terrein maar van een gedeeltelijke omschakeling binnen de bestaande contouren van de camping, worden geen belemmeringen voorzien in verband met geurcontouren van omliggende bedrijven. Daarom hoeft geen nadere toetsing aan het aspect geur plaats te vinden.



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 (bepert) 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.

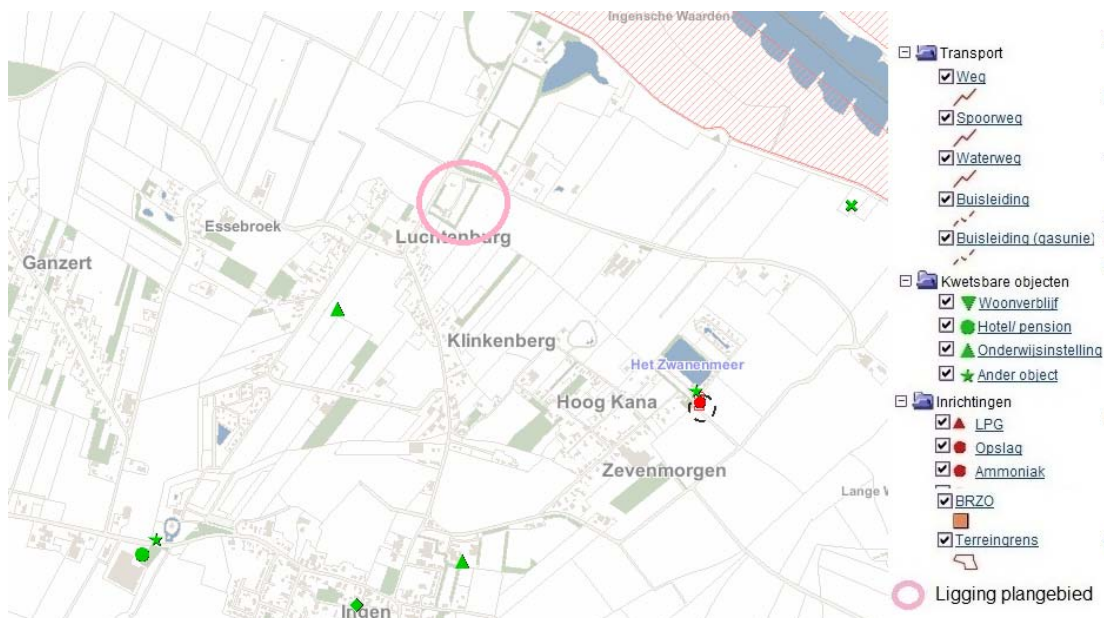
Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde 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 (Rnvg). 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, niet nabij buisleidingen en ook niet in de nabijheid van routes gevaarlijke stoffen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is zichtbaar dat er in of bij de locaties geen risicovolle functies aanwezig zijn.



Het plangebied ligt binnen de dijkkring 43 'Betuwe, Tieler- en Culemborgerwaarden'. Het plangebied ligt daarmee in het binnendijks gebied met een overstromingsgevaar. Het overstromingsgevaar in het binnendijks gebied houdt in dat het water bij een dijkdoorbraak 0,8 tot 2 meter hoog komt te staan. De kans dat dit gebeurt, is overigens minimaal. Omdat extreem hoogwater en eventuele dijkdoorbraken niet onverwachts komen is er voldoende tijd om dit soort gebieden te evacueren. Dit plan maakt het daarnaast niet mogelijk dat er meer mensen in het plangebied kunnen verblijven. Het is wel mogelijk dat ze er een groter deel van het jaar kunnen verblijven omdat door het realiseren van stacaravans en/of recreatiewoningen seizoensverlenging mogelijk is. Ook hier geldt dat er bij een dreigende overstroming voldoende tijd is om te evacueren.

4.3.8 VERKEER

In vergelijking met de huidige situatie blijven de verkeersbewegingen nagenoeg gelijk. Op 25 van de bestaande standplaatsen wordt het mogelijk om stacaravans en/of recreatiewoningen mogelijk te maken. Dit zal leiden tot seizoensverlenging. Omdat het om 25 plaatsen gaat, zullen de bestaande verkeersstromen niet wezenlijk veranderen. Vanwege de seizoensverlenging zullen de verkeersbewegingen zich deels verplaatsen naar het voor-, na- en winterseizoen. Deze extra verkeersbewegingen (buiten het gebruikelijke kampeerseizoen) passen binnen het regionale verkeersmodel. Momenteel zijn er overigens ook geen problemen op het gebied van verkeersstromen of parkeren bekend. Alle gasten moeten op het kampeerterrein zelf parkeren. Bij de nieuwe stacaravans/recreatiewoningen wordt een parkeerplaats aangelegd.

4.3.9 SPUITZONES EN TEELTVRIJE ZONES

Spuut- 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 ligt een boomgaard. Omdat er nieuwe stacaravans en/of recreatiewoningen mogelijk worden gemaakt, is geregeld dat een deel van het terrein geen verblijfsrecreatie is toegestaan. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen'.

4.3.10 FLORA EN FAUNA

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Verkennend onderzoek

Voor deze locatie is geen quickscan flora en fauna uitgevoerd omdat hier slechts sprake is van het wijzigen van een bestaande situatie. Het bestaande kampeerterrein wordt anders ingericht. De natuurwaarden op en om het perceel zijn beperkt door het relatief intensieve gebruik van de gronden: kampeerterrein, boomgaarden en weilanden. In de bomen en struiken op het terrein komen naar verwachting vooral algemene soorten (vogels zoals mezen en merels) voor. Deze hebben zich in de loop van de jaren al aangepast op het bestaande gebruik.

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 een nieuwe enkelbestemming op om de omschakeling mogelijk te maken.

Enkelbestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie tot en met 55 m²', 'Recreatie – Centrale voorzieningen' en 'Groen – Beplantingsstrook'

Het gaat hier om een klein deel van een bestaande camping. Het meest oostelijke deel van de camping krijgt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie tot en met 55 m²'. De bijbehorende regels sluiten aan bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen'. Over een deel van het terrein ligt de aanduiding 'verblijfsrecreatie uitgesloten'. De haag aan de oostzijde van het perceel is bestemd als 4 meter brede 'Groen – Beplantingsstrook'. Voor de aanleg en instandhouding van deze haag is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

De recreatiewoning die met dit plan gelegaliseerd staat bij de centrale voorzieningen. Daarom is voor dit deel van het terrein de bestemming 'Recreatie – Centrale voorzieningen' opgenomen. Met de aanduiding 'recreatiewoning' is geregeld dat hier een recreatiewoning is toegestaan. De recreatiewoning mag maximaal 55 m² groot zijn.

Dubbelbestemmingen

Vanwege de archeologische waarden nemen wij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1' en 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 2' op.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels is bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft geen aanvullende algemene regels.

Overgangs- en Slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht en de slotregel. De slotregel bevat de titel van het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft 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 een gedeeltelijke omschakeling van zijn kampeerterrein aan de Rijnstraat 72 te Ingen mogelijk wil maken. De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor opname van de ruimtelijke onderbouwing in het vierde veegplan zijn voor rekening van de gemeente Buren. Voor het verhalen van de kosten, zoals planschade, op initiatiefnemer heeft de gemeente Buren een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

6.2 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het uitvoeren van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte wijziging zal overleg tussen de eigenaar en de gemeente plaatsvinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het maken van afspraken ten aanzien van de riolering en de waterberging. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde voorzieningen.

6.2.1 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zodat wij in moeten gaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief in het kader van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening verwijzen wij naar paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2.2 VERKEERSTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.3 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.3.1 VOORKEURSRECHT

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

6.3.2 VERWERVING IN EIGENDOM EN ONTEIGENING

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

6.4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

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