

Wijzigingsplan | Toelichting

Lienden, Hof van Lienden

Gemeente Buren

Datum: 17 juli 2018

Projectnummer: 170331.01

ID: NL.IMRO.0214.BURWP2018001-vg01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	12
2.4	Afwijkingen van geldend bestemmingsplan	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Beleid waterschap	21
3.5	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.2	Leidingen	27
4.3	Milieu	28
4.4	Sociale veiligheid	36
4.5	Waterhuishouding	36
4.6	Milieueffectrapportage	37
5	Juridische aspecten	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Bestemmingen	43
5.3	Opbouw regels	44
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 4: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 5: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Nader bodemonderzoek cyanida
- Bijlage 7: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 8: Memo stikstofberekeningen
- Bijlage 9: Memo waterhuishouding
- Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.

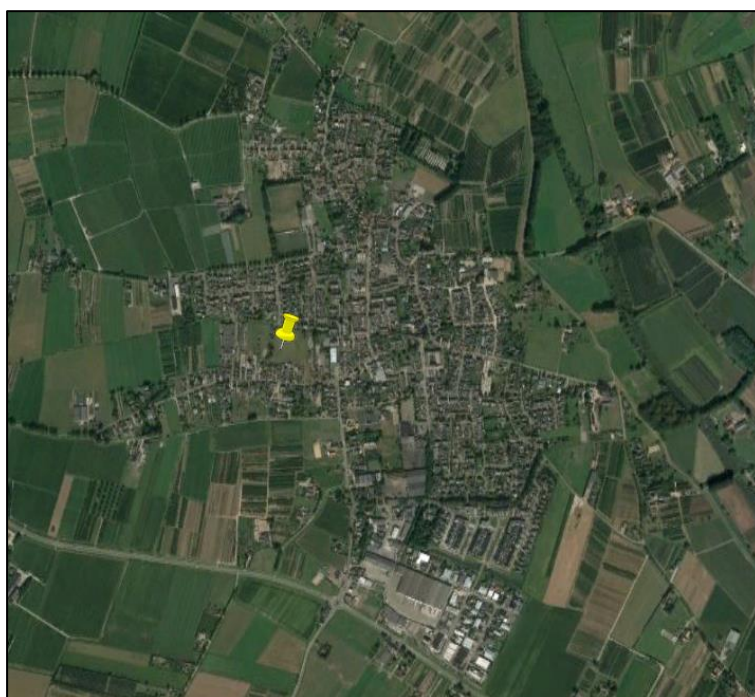
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In 2009 is voor de kern Lienden in de gemeente Buren een Dorpsvisie opgesteld. Voor een aantal locaties is aangegeven dat zij geschikt zijn voor woningbouwontwikkeling. Eén van deze locaties betreft de gronden rondom de Voorstraat. Het gaat hier deels om de ontwikkeling van een inbreidingslocatie en deels om een herontwikkelingsopgave van de voormalige gemeentewerf. Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) is voornemens om deze gronden te ontwikkelen voor de woningbouwontwikkeling 'Hof van Lienden'. Aangezien de locatie in de Dorpsvisie reeds is aangewezen als ontwikkellocatie is daar binnen het bestemmingsplan 'Kernen Buren' op voorgesorteerd door een wijzigingsgebied aan de locatie toe te kennen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, de gronden dusdanig kunnen bestemmen dat woningen gerealiseerd kunnen worden. Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid om zodoende ter plaatse te kunnen voorzien in het juiste juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Lienden behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het plangebied kent een omvang van circa 2 hectare en bevindt zich in de westzijde van de kern en heeft betrekking op de gronden rondom de Voorstraat, het Molenpad, watergang de Nagraaf en het Blommeland. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Globale ligging plangebied (gele punaise) in relatie tot de kern Lienden (Bron: Google Earth).



Het plangebied bij benadering (Bron: SAB).

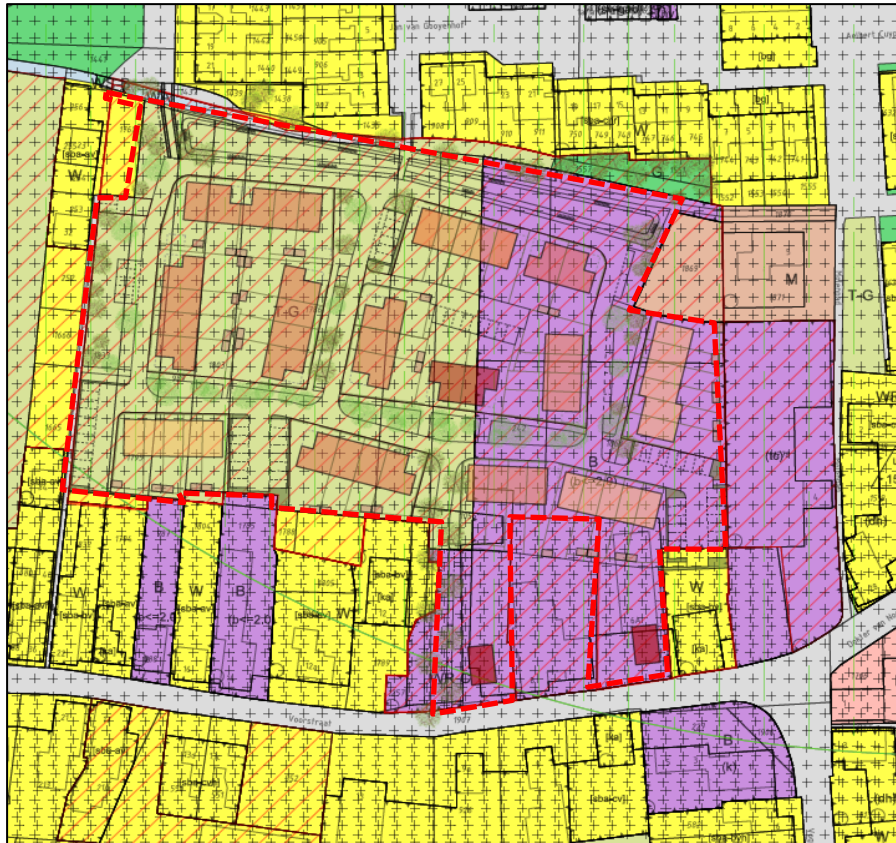
1.3 Aanpak

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Voorliggende toelichting vormt de onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan voldoet aan de wettelijke eisen voor digitalisering en uitwisseling van bestanden. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding zijn de RO Standaarden 2012 als uitgangspunt genomen. Voor de toelichting is het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' uit 2013 van de gemeente Buren als leidraad gehanteerd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren', zoals vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied diverse bestemmingen toegekend. Het gaat hierbij grotendeels om de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin - Gaarde'. Ook kent het gehele plangebied de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 4' en kennen de gronden rondom de Voorstraat de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De navolgende afbeelding geeft de huidige juridisch-planologische situatie ter plaatse van het plangebied globaal weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren' met daarop het plangebied geprojecteerd en globaal rood omlijnd (Bron: SAB).

Naast de genoemde enkel- en dubbelstemmingen die het plangebied kent, geldt ter plaatse ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 17'. In artikel 55.4.18 van het bestemmingsplan is geregeld dat burgemeester en wethouders ter plaatse van deze gebiedsaanduiding het plan, onder voorwaarden, kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 woningen per hectare. In paragraaf 2.4 van dit wijzigingsplan wordt getoetst aan de wijzigingsregels zoals genoemd in artikel 55.4.18 van het geldende bestemmingsplan.

Tenslotte geldt dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening', op 30 juni 2015, aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotop 400m' is toegekend. De toetsing aan deze molenbiotop vindt plaats in paragraaf 3.2.1.

1.5 Leeswijzer

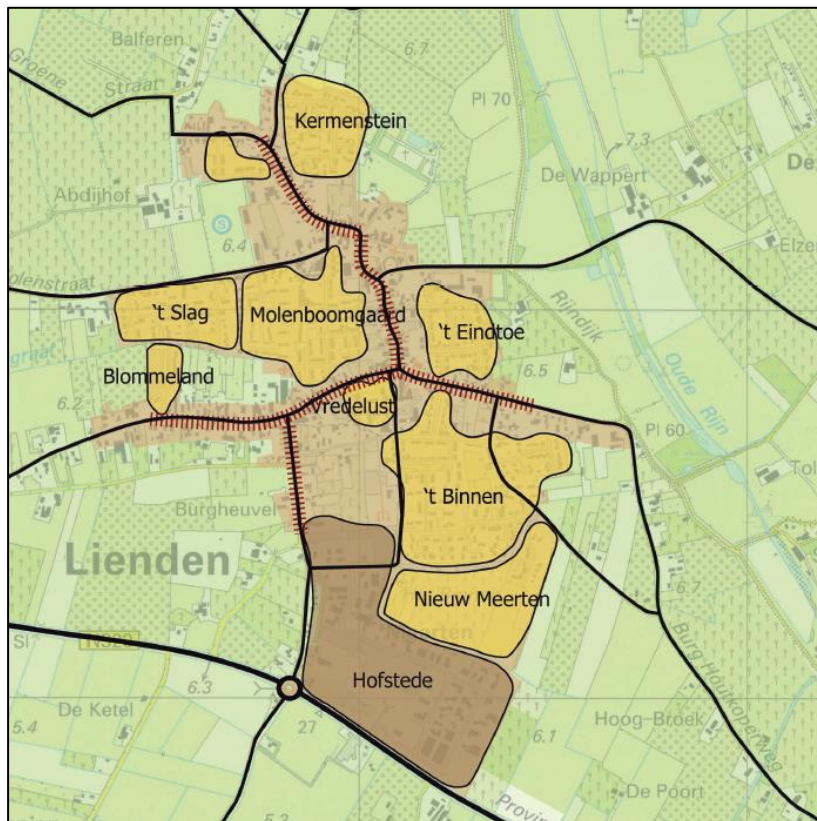
De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde en wordt ingegaan op de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bebouwing en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De kern Lienden is op de Oeverwal langs de Rijn ontstaan uit de aaneengroeiing van de dorpen Lienden en Meerten. Deze aaneengroeiing is momenteel terug te vinden in de 'spinnenwebstructuur' die Lienden kent. Met deze structuur wordt bedoeld op de lange uitwaaiierende wegen die Lienden vanuit haar dorpscentrum kent. Deze wegen vormen de belangrijkste verkeersaders van het dorp en worden voornamelijk geflankeerd door historische en karakteristieke lintbebouwing. Tussen deze lintbebouwing is Lienden verder opgebouwd met planmatige uitbreidingswijken en bedrijventerrein Hofstede. De navolgende afbeelding geeft deze uitbreidingen globaal weer.



Planmatige uitbreidingen in Lienden (Bron: Dorpsvisie Lienden).

Met de realisatie van de planmatige uitbreidingen is Lienden steeds verder 'verdicht'. Op een aantal plekken in de kern zijn nog open gebieden waar het landelijke karakter met boomgaarden is terug te vinden. Een voorbeeld hiervan is het gebied ten noorden van de Voorstraat tot aan watergang de Nagraaf. Deze gronden vormen het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. Het plangebied is grotendeels onbebouwd en momenteel in gebruik als weiland, tuin en bedrijfsgrond. De oostelijke helft van het plan gebied bestaat uit de gronden van de voormalige gemeentewerf.

Rondom het plangebied bevindt zich aan de noordzijde woonwijk 'Molenboomgaard', een woonwijk met een dorps uitstraling die gebouwd is in de periode vanaf de jaren '70 tot in de jaren '90. Verder kent de directe omgeving van het plangebied functioneel gezien een divers karakter vanwege de afwisseling van woonfuncties en lichte bedrijvigheid. Zo bevindt zich een kantoorfunctie op het adres Voorstraat 8, een tuincentrum op Voorstraat 4 en een kerk op Molenpad 2.

Met de (her)ontwikkeling van deze gronden doet zich de kans voor om de voormalige gemeentewerf en de naastgelegen inbreidingslocatie in te richten ten behoeve van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. De navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied.



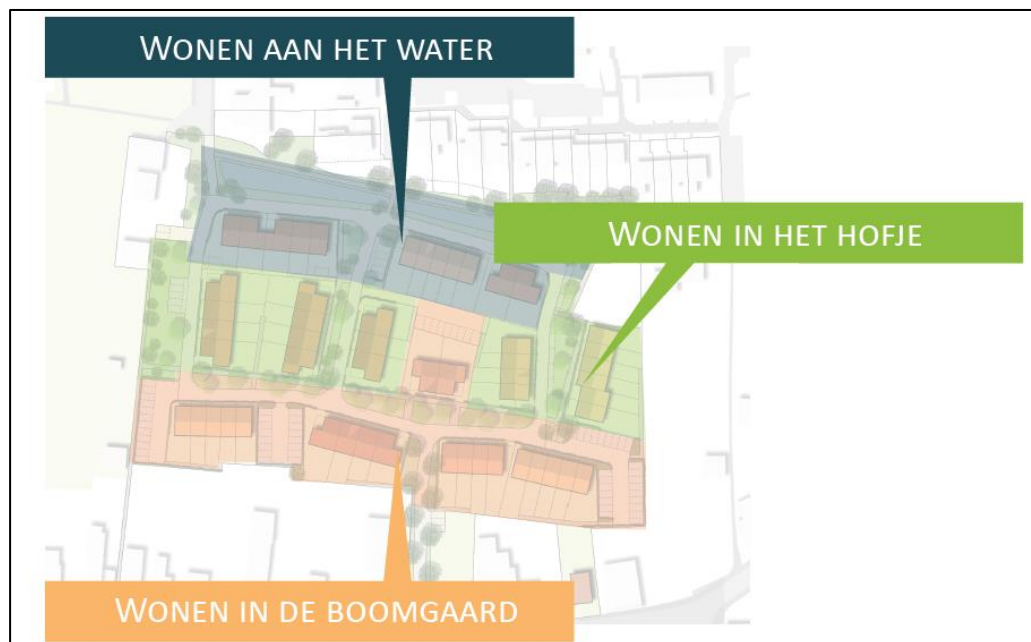
Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

2.2 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige opzet

Voor de ontwikkeling van het plangebied is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld. Binnen dit stedenbouwkundig plan is Hof van Lienden ontworpen als een prettige kleinschalige woonbuurt achter het bebouwingslint van de Voorstraat. Het dorpse en landelijke groene karakter van Lienden is benut bij het maken van drie verschillende woonsferen in het hof, namelijk:

- Wonen in de boomgaard;
- Wonen aan het water;
- Wonen in het hofje.



Indicatief stedenbouwkundig plan Hof van Lienden met woonsferen (Bron: SAB).

Wonen in de boomgaard

Vanaf de Voorstraat is dit deel van het plangebied te bereiken via een groen laantje. Een brede groene zone met fruitbomen bepaalt het beeld van deze straat. Een markante twee-onder-één-kapwoning vormt een heldere en uitnodigende entree van de nieuwe woonbuurt. Aan de zuidzijde begeleidt een gevarieerde, speelse wand van woningen het straatbeeld. Door het licht geknikte tracé van de weg ontstaan verschillende woonplekken aan de straat. Parkeren gebeurt in de parkeerkoffers en het wegprofiel is informeel zonder parkeervoorzieningen. Hagen in de voortuinen zorgen voor een groen beeld.

Wonen aan het water (de Nagraaf)

Waterloop de Nagraaf wordt aan de noordkant van de nieuwe woonbuurt hersteld in de vorm van een wadi. Op historische kaarten is te zien dat de Nagraaf tot aan de Dorpsstraat doorliep. Deze wadi heeft een belangrijke functie voor de waterberging van Hof van Lienden. Wonen aan het water levert een prettig en hoogwaardig woonklimaat op. Het uitzicht vanuit de woning is open en groen. Langs het water groeit riet en staan enkele elzen of wilgen. Soorten die passen bij het natte karakter van de wattergang en zijn oevers. Aan de noordkant loopt een halfverharde langzaam verkeers-

route die het landschap van het buitengebied verbindt met de kern. Een groene singel of haag met enkele bomen schermen de achterzijden van de aangrenzende woonbuurt voldoende af. Op het eigen erf is ruimte voor de auto of op de privé parkeerplekken aan de achterzijde van de woningen in het oostelijk gelegen woonveld. Dit zorgt ervoor dat parkeren niet in het openbaar gebied hoeft plaats te vinden.

Wonen in het hofje

Groene hofjes in het midden van het plangebied verbinden de boomgaard en de Nagraaf met elkaar. De profielen zijn ook hier weer ruim, groen en informeel. Wel is hier ruimte voor parkeren in het openbaar gebied. De verwijdingen van de profielen richting de Nagraaf zorgen voor een ruim en weids gevoel in de buurt die toch enigszins verscholen ligt achter de lintbebouwing van de Voorstraat. Door duidelijke openingen in de kopgevels hebben de woningen in het hofje contact met de boomgaard aan de zuidzijde van het plan. Ook hier versterken de hagen in de voortuinen het groene beeld. Enkele solitaire bomen of meerstammige heesters krijgen een plek in de ruime groene bermen.



Indicatief stedenbouwkundig plan Hof van Lienden (Bron: SAB).

Hoofdstructuren

Voor alle woningen geldt dat sprake is van een groene setting waarin zij zich bevinden. De structuren in het openbaar gebied zijn ruim opgezet. Deze ruime opzet wordt benut door veel aandacht te besteden aan groen. Voor de auto geldt dat gekozen is om deze zoveel mogelijk uit het straatbeeld te halen. Uiteraard is er voldoende ruimte

om per auto de woningen te bereiken, maar door de smalle wegprofielen worden hoge verkeerssnelheden ontmoedigd en zal er naar verwachting nauwelijks sprake zijn van doorgaand verkeer. Door een wandelpad langs de wadi bij de Nagraaf door te zetten tot aan de kerk, en vanuit de hofjes de paden aan te sluiten op onder andere de Perengaard en het Paulus Potterhof is Hof van Lienden goed verbonden en verankerd met de aangrenzende woonbuurten en de kern van Lienden. De karakteristieke oost-westrichting van de straten en watergangen in Lienden bepaalt ook in Hof van Lienden de hoofdstructuur. Naast de toegangsweg vanaf de Voorstraat is er in het noorden van het plangebied ook nog een calamiteitenroute beoogd.

Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte en het groen spelen een bepalende factor in de uitstraling en sfeer van Hof van Lienden. Het groen bepaalt de identiteit en daarmee de herkenbaarheid van de drie genoemde woonsferen. Je woont immers in de boomgaard met de voor deze streek zo karakteristieke fruitbomen. Of je woont aan de Nagraaf: een waterrijk gebied met soorten als elzen en wilgen. Of je woont in het hofje: dorps, kleinschalig met karakteristieke dorpse bomen. De hagen in de voortuinen zorgen voor eenheid en rust. De zijtuinen worden voorzien van een stevig groen klimopscherm, hagen en/of laag gemetselde muurtjes. De groene ruimtes in het plangebied nodigen uit voor ontmoeting met buurtbewoners of spelende kinderen en hebben daarmee een positief effect op de leefbaarheid en sociale cohesie van Lienden. In de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is ruimte voor het aanbrengen van zitgelegenheden, speelvoorzieningen en/of spelaanleidingen.

Beeldkwaliteit

Om een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling te bewerkstelligen, en daarmee de bestaande en toekomstige kwaliteit, uitstraling en karakter van Lienden te versterken, zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. De beeldkwaliteitscriteria zullen dienst doen als toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen. In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt het beoogde beeld van de bebouwing en de openbare ruimte van de nieuwe wijk toegelicht en worden de criteria daarvoor geformuleerd. Dat beoogde beeld hangt nauw samen met de stedenbouwkundige opzet. In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt een onderscheid gemaakt in criteria voor de bebouwing en criteria voor de openbare ruimte en de overgangen tussen openbare en private ruimte.

1) Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing

Het stedenbouwkundig plan laat een verkaveling en een globale inrichting van de openbare ruimte zien. Om voldoende flexibiliteit mogelijk te maken, ligt echter alleen de hoofdopzet vast. Verkaveling en inrichting dienen dan ook als voorbeelduitwerking, niet als blauwdruk. Binnen de hoofdopzet kunnen bijvoorbeeld best woningtypen worden gewisseld, kavelgrenzen worden verschoven en de waterhuishouding anders worden geregeld dan in de voorbeelduitwerking. Dit kan echter niet op willekeurige wijze. Mede daarom zijn de volgende beeldkwaliteitscriteria opgesteld. De voorbeelduitwerking voldoet aan die criteria, een andere uitwerking is zeker mogelijk, maar dient wel eveneens aan deze criteria te voldoen.

Algemeen streefbeeld

Het streven voor het gehele plangebied is om aan te sluiten op de dorpse schaal en het karakter die zo kenmerkend zijn voor Lienden. Naast het feit dat de stedenbouwkundige opzet hier al uiting aan geeft, betekent dit onder meer het toepassen van be-

scheiden herkenbare volumes met een kap en zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld.

Structuur, positionering en oriëntatie

- Alle hoofdvolumes zijn haaks op of evenwijdig aan de straat geplaatst;
- Om een gevarieerd bebouwingsbeeld te realiseren, wisselt de nokrichting af en toe bij rijwoningen;
- Voor alle woonvelden geldt dat het bouwvlak minimaal 2 meter van de voorste erf-grens af ligt. Dit om te zorgen voor een groen straatbeeld waar alle woningen een voortuin hebben;
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen kennen een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat er aan beide openbare zijden voldoende gevelopeningen zijn met daarachter een representatief woonprogramma. Aan de openbare ruimte zijn er nooit blinde gevels. Dit geldt ook voor koppen van rijwoningen.

Bouwmassa

- Om aan te sluiten bij de dorpse schaal bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 11 meter;
- De footprint van de bouwvolumes staat altijd in relatie tot de kavelomvang. De footprint voor alle woningen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60% van het kaveloppervlak;
- Er bevinden zich maximaal 6 aaneengesloten woningen in een rij;
- Bij rijen van meer dan 5 geschakelde woningen dient er een verspringing in de gevel toegepast te worden. Dit om een seriematig beeld te voorkomen;
- Alle woningen zijn voorzien van een kap. De kap mag variëren. Toegestaan zijn zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en tentdaken. Lessenaarsdaken, afgeplatte daken en toogdaken zijn uitgesloten. Dit geldt niet voor de bijgebouwen/garages. Voor de garages geldt daarentegen wel dat deze meeontworpen moeten worden met het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen staan altijd minimaal 1 meter achter de voorste gevel van het hoofdgebouw en nooit op de erf-grens naar het openbaar gebied.

Vormgeving

- Er geldt geen specifieke bouwstijl waarin dient te worden gebouwd. Er is daarentegen juist een grote mate van vrijheid en flexibiliteit, passend bij een gevarieerd dorps milieu. Er gelden wat betreft vormgeving daarom slechts enkele criteria waarbinnen die variatie plaats kan vinden;
- De vormgeving getuigt van een eigentijdse, ingetogen sfeer. Het materiaal- en kleurgebruik is rustig en ingetogen. Het hoofdmateriaal bestaat uit natuurlijke materialen zoals hout en baksteen, deze mogen behandeld worden toegepast;
- Daken zijn afgedekt met keramische pannen, antraciet of oranje/rood. Zonnepanelen zijn overal toegestaan, bij voorkeur als een volledig zonnepanelen dak;
- Een seriematig beeld dient te worden voorkomen. De woningen zijn individueel herkenbaar en er is sprake van variatie. Bij rijen van meer dan vier aaneengesloten woningen dient de vormgeving te worden veranderd.

2) Beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte en overgangen

Erfafscheidingen

- Er is sprake van onderscheid in lage erfafscheidingen en hoge erfafscheidingen; Lage erfafscheidingen zijn gesitueerd aan de voorste erfgrens of aan de zijdelingse erfgrens vanaf de voorste erfgrens tot en met 1 meter vanuit de achtergevel;
- Lage erfafscheidingen bestaan uit een haag tot 1 meter hoog en van een gebiedseigen soort;
- Hoge erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen bestaan uit een haag tot 2 meter hoog van een gebiedseigen soort, uit een lage tuinmuur in combinatie met een begroeid hekwerk, of uit een begroeid hekwerk.

Groen

- Er is in de boomgaard sprake van fruitbomen, bij voorkeur hoogstammig;
- In de rest van het plangebied is er sprake van gebiedseigen bomen zoals de kastanje, linde of meerstammige heester;
- De achterste erfafscheiding van de woningen aan het Jan van Gooyenhof grenzen aan de nieuwe openbare ruimte en worden afgeschermd door middel van bomen en/of heestergroepen.

Verharding

- Het materiaalgebruik voor de straten is afgestemd op het materiaalgebruik in de dorpskern van Lienden. Dit betekent (een combinatie van) roodbruine keiformaat betonstraatstenen voor de rijbaan en grijze betonstraatstenen voor het trottoir;
- Het straatprofiel wordt bij voorkeur uitgevoerd in één niveau. Dit betekent dat er tussen loopstroken en rijbaan/parkeervak geen niveauverschil door middel van trottoirbanden aanwezig is. In plaats daarvan wordt onderscheid aangebracht door middel van een goot, onderscheid in bestratingsverband, kleurnuance of onderscheid in materiaal;
- Het verharde pad ten noorden van de wadi bij de Nagraaf wordt uitgevoerd in halfverharding van Gralux.

2.3 Functionele structuur

Programma

De ontwikkeling van Hof van Lienden is bedoeld voor de functie 'wonen' en bevat een beoogd programma van in totaal 55 woningen. Het gaat hierbij voornamelijk om twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Daarnaast worden ook 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de Voorstraat, passend bij de historische en karakteristieke kenmerken van het lint. Binnen het programma van de twee-onder-één-kap- en rijwoningen is ruimte voor zowel koop- als huurwoningen. Daarmee wordt een brede doelgroep aangesproken. De 2 vrijstaande woningen en 15 woningen, rij dan wel twee-onder-één-kap, zullen als koopwoning worden aangeboden.

Voor de huurwoningen (38) geldt dat deze te huur worden aangeboden binnen het regionale zoekstelsel 'Woongaard'. Binnen Woongaard werken 15 corporaties samen, verspreid over vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Met één inschrijving heeft een woningzoekende toegang tot alle (sociale) huur- en koopwoningen van de corporaties in deze regio's. Gelet op de verhuisbewegingen in de gemeente Buren is de verwachting ech-

ter dat de woningen straks voornamelijk verhuurd zullen worden aan de bewoners van de gemeente Buren. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze.

Parkeren

Parkeren gebeurt op de eigen oprit of in een parkeerbox nabij de woning. Voor het plan geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Gelet op het programma van 55 woningen levert dat een parkeerbehoefte van in totaal 99 parkeerplaatsen op. In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 107 parkeerplaatsen opgenomen, verdeeld over 72 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 35 op eigen terrein. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Uit het voorgaande is goed af te leiden dat het opgestelde stedenbouwkundig plan voor Hof van Lienden zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van Lienden.

2.4 Afwijkingen van geldend bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge artikel 55.4.18 van het bestemmingsplan 'Kernen Buren' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 woningen per hectare (hier wordt met het eerder gepresenteerde stedenbouwkundig plan aan voldaan), indien en voor zover:

- a de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
De woningen in voorliggend plan kennen een maximum goothoogte van 6 meter. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit wijzigingsplan;
- b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter;
De woningen in voorliggend plan kennen een maximum bouwhoogte van 11 meter, een en ander wel met in achtname van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit wijzigingsplan;
- c deze wijzigingsbepaling is van toepassing voor de volgende gebieden:
 - 1 Molenstraat, Voorstraat, Molenpad, Nagraaf en Vogelzangseweg te Lienden;
 - 2 Engelshof te Maurik;*Het plangebied van dit wijzigingsplan bestaat uit de gronden rondom de Voorstraat, het Molenpad, watergang de Nagraaf en het Blommeland en valt daarmee binnen het onder 1 genoemde gebied.*

Naast de locatiespecifieke wijzigingsvoorwaarden is ook bepaald dat enkel toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het plan voldoet aan de algemene wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 55.4.1 van het bestemmingsplan:

- a de kavelindeling en richting van het hoofdgebouw dient te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
Zoals eerder genoemd is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de karakteristieke kenmerken van Lienden;

- b er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De gemeentelijke parkeer-norm is hierbij het uitgangspunt;
In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op het aspect parkeren en is geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. In de regels van dit wijzigingsplan is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd;
- c in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij er een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen is;
Zoals eerder genoemd is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan inpassing van het plan binnen haar omgeving. Tevens is met 'gevellijnen' op de verbeelding aandacht besteed voor de positie van woningen binnen de bouwvlakken;
- d in het wijzigingsplan kunnen nadere regels worden opgenomen;
In voorliggend wijzigingsplan is een nadere regeling opgenomen als gevolg van de aanwezige molenbiotoop;
- e van deze bevoegdheid kan pas gebruikt worden gemaakt als het past binnen het meest recente Kwalitatief Woonprogramma en de woningbehoefte aannemelijk is gemaakt;
Voor het plan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgelopen (zie paragraaf 3.1.2) waaruit blijkt dat het plan voorziet in een behoefte voor het marktgebied. Ook is het plan opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, welke regionaal is afgestemd;
- f het wijzigingsplan geeft inzicht in de uitkomsten van verschillende ruimtelijke onderzoeken. Uit deze onderzoeken moet blijken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten in relatie tot dit plan. Binnen dit hoofdstuk is de haalbaarheid van dit plan, al dan niet aan de hand van onderzoeken, aangetoond;
- g inzicht in het aspect water gegeven moet zijn door de watertoets en advies van de waterbeheerder gevraagd is;
In paragraaf 4.5 wordt de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied besproken. Voor het opstellen van deze waterparagraaf is ook het advies van de waterbeheerder gevraagd;
- h het wijzigingsplan mag geen onevenredige belemmering vormen voor functies en activiteiten in de omgeving;
Zoals uit de navolgende hoofdstukken van deze toelichting blijkt, vormt dit wijzigingsplan geen onevenredige belemmering voor functies en activiteiten in de omgeving;
- i de ontsluiting van het perceel mag geen belemmering opleveren voor de hulpdiensten;
Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten. Naast de toegangsweg vanaf de Voorstraat is er in het noorden van het plangebied ook nog een calamiteitenroute beoogd;
- j ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid moeten sluitende afspraken worden gemaakt met de ontwikkelende partij;
In paragraaf 6.1 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstruktuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstruktuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes. De Romeinse Limes zijn binnen het Barro aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat dit geen probleem vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het plan is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

3.1.2 ***Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

SAB heeft in oktober 2017 een toets aan de ladder¹ uitgevoerd. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande';
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

¹ SAB (2017). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Lienden, Hof van Lienden. Projectnummer: 170331.01. 9 oktober 2017.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als

- Molenbiotoop;
- Romeinse Limes;
- Intrekgebied.

Molenbiotoop

In de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Gelderland wordt gestreefd naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn namelijk een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De provincie heeft dan ook als ambitie dat de omgeving van de molens zodanig wordt ingericht dat de molens kunnen blijven draaien. Daartoe beschermt de provincie de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. In de Omgevingsverordening is daarom geregeld dat op gronden die zijn aangewezen als Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing en/of beplanting is toegestaan, tenzij is aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Voor het plangebied geldt dat het onderdeel uitmaakt van twee molenbiotopen. Eén van deze molenbiotopen heeft betrekking op een restant van de oude korenmolen 'De Hoop', waarvan enkel de romp nog in tact is gebleven. Daarmee kan geen sprake zijn

van mogelijke windvang. De andere molenbiotoop heeft betrekking op molen 'De Zwaan' op het adres Molenstraat 5-7.

Ook juridisch-planologisch geldt dat ter plaatse van het plangebied rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop van molen 'De Zwaan', als gevolg van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'. Deze aanduiding regelt dat binnen deze zone geen hogere gebouwen mogen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

verklaring formule:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);

z = askophoogte = 20 meter.

Op basis van deze formule kan het plangebied grofweg in 3 zones worden opgedeeld:

- Zone tot 250 meter vanaf de molen met een maximum bouwhoogte van 8 meter;
- Zone 250-300 meter vanaf de molen met een maximum bouwhoogte van 9 meter;
- Zone 300-350 meter vanaf de molen met een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Deze zones zijn in de onderstaande afbeelding inzichtelijk gemaakt.



Zones maximum bouwhoogte als gevolg van de molenbiotoop (Bron: SAB).

Met het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' wordt de bovengenoemde rekenformule opgenomen in dit wijzigingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de molenbiotoop en is gewaarborgd dat de molen niet wordt belemmerd in zijn functioneren. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal bepaald moeten worden of het beoogde bouwplan kan volstaan aan de rekenformule van de molenbiotoop.

Romeinse Limes

De Romeinse Limes zijn binnen het Barro aangewezen als een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde vanwege de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

In de Omgevingsverordening Gelderland is geregeld dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden binnen de Romeinse Limes geen activiteiten mogelijk maken die de bovengenoemde kernkwaliteiten doen aantasten. Het ter plaatse uitgevoerde archeologische onderzoek heeft aangetoond dat hiervan geen sprake is. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Dit tezamen maakt dat het plan dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen de kern Lienden. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een stedenbouwkundige inrichtingsschets gemaakt waarin de beoogde woningen zijn ingepast in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren van Lienden. Bovendien past het plan binnen het dorpse karakter van Lienden door de realisatie van kenmerkende woonsferen en de aandacht voor de openbare ruimte. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen in de gemeenten zorgt zij voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toetsing

De regionale woonagenda omschrijft dat het woningaanbod in de regio Rivierenland bestaat uit een zeer beperkt aantal woningtypen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Dit maakt doorstroming in de regio, voornamelijk voor ouderen, lastig. Eén van de maatregelen die wordt voorgesteld in de regionale woonagenda is om in te zetten op levensloopbestendig wonen. De ontwikkeling van Hof van Lienden sluit hier goed op aan, aangezien er sprake is van een divers woonprogramma, bestaande uit zowel grondgebonden huur- als koopwoningen. De huurwoningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt de doorstroming op de woningmarkt van met name ouderen extra gestimuleerd. Bovendien is de ontwikkeling van Hof van Lienden opgenomen in de regionale kwantitatieve afspraken van Rivierenland (Regionale woningbouwprogrammering). Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionaal gemaakte afspraken.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel

dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities worden bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het waterschapsbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

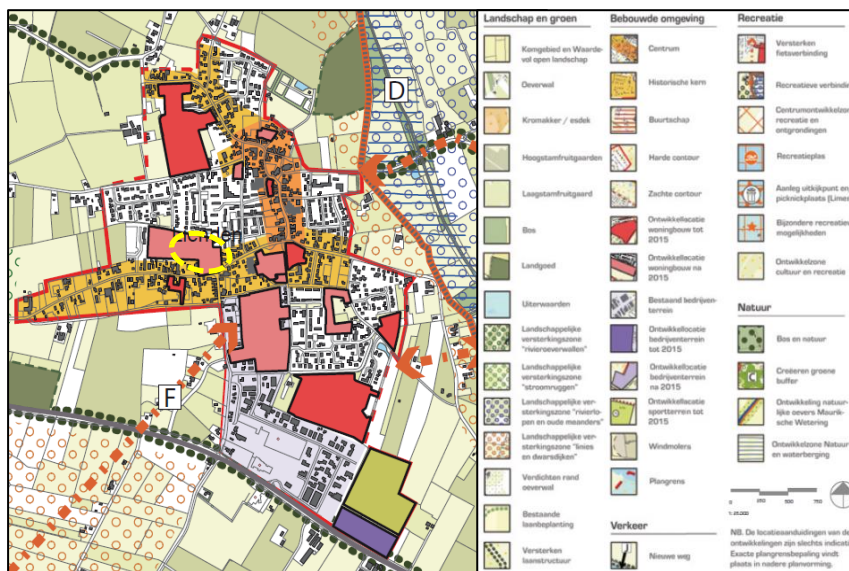
3.5.1 Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019, vastgesteld op 27 oktober 2009, gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid.

De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven.

Toetsing

In de structuurvisie is het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Daarbinnen is het plangebied aangewezen als 'ontwikkellocatie woningbouw na 2015' (zie navolgende afbeelding). Voor Lienden geldt dat het een kern is met veel werkgelegenheid in lage en niet-geschoolde arbeid. Dit resulteert dat overwegend veel inwoners een lager tot gemiddeld inkomen hebben en dat voldoende aanbod in het betaalbare segment belangrijk is. Het woningbouwprogramma uit dit plan sluit met de ontwikkeling van huur- en (middeldure) koopwoningen aan op de 'portemonnee' van de inwoners van Lienden. Voor de inbreidingslocatie zelf zijn in de structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen. Dit tezamen maakt dat het plan past binnen het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede visiekaart structuurvisie Buren met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld (Bron: Gemeente Buren).

3.5.2 Dorpsvisie Lienden

In 2009 is de 'Dorpsvisie Lienden' opgesteld. Het doel van deze visie is het karakter van Lienden als Betuws dorp te versterken: een historisch oeverwaldorp, waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken met optimale voorzieningen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van verschillende locaties moet leiden tot een opwaardering van Lienden als geheel. De dorpsvisie is een ruimtelijk en functioneel kader waarmee ontwikkelingen worden gestimuleerd en waaraan initiatieven worden getoetst. De visie bevat drie hoofddoelstellingen waarmee de gemeente het einddoel probeert te bereiken:

- 1 Versterken van Lienden als fraai woongebied en aantrekkelijke vestigingslocatie voor lokale bedrijvigheid;
- 2 Behoud en verbetering van het voorzieningenniveau;
- 3 Extra aandacht voor de uitstraling als historisch oeverwaldorp.

Toetsing

In de dorpsvisie is ook een visiekaart opgenomen waarop alle ruimtelijke opgaven inzichtelijk zijn gemaakt. Het plangebied is daarbinnen aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw. Tevens geldt voor de historische lintbebouwing langs de Voorstraat dat ingezet wordt op verdere verbetering en herstel van deze kenmerken. De Voorstraat kenmerkt zich door de ruim opgezette, karakteristieke, vrijstaande woningen en de landelijke uitstraling. Ook wordt aan de noordzijde van het plangebied een nieuwe langzaam verkeersverbinding beoogd. Aangezien de gronden van het plangebied worden ingericht ten behoeve van woningbouw, er 2 ruim opgezette, vrijstaande woningen worden gerealiseerd langs de Voorstraat en er langzaam verkeersroutes langs de wadi bij de Nagraaf worden beoogd, voorziet voorliggend plan in de realisatie van de geschetste opgaven uit de dorpsvisie.



Visiekaart dorpsvisie Lienden met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: Gemeente Buren).

3.5.3 Woonvisie Buren 2014-2020

De woonvisie Buren 2014-2020 omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen. De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Voor nieuwbouwwontwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie.

Toetsing

Met opgestelde stedenbouwkundig plan sluit de ontwikkeling van Hof van Lienden qua aard en schaal goed aan op de omgeving. Het diverse woningbouwprogramma van voorliggend plan maakt dat er een brede doelgroep wordt bediend, die bijdraagt aan de verdere doorstroming binnen de gemeente. Tenslotte geldt dat de huurwoningen geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing die binnen Buren speelt. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

3.5.4 Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Archeologie

In 2009 is door ARC een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek² ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied ligt op de beddinggordel van Lienden. De beddinggordel van Lienden heeft een hoge trefkans op archeologische resten uit de periode Romeinse Tijd – Nieuwe Tijd. In de omgeving van het plangebied is een groot aantal waarnemingen uit deze periode bekend. Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat met name het zuidelijk deel van het plangebied is verstoord door vergravingen, waarschijnlijk bij bouw- en/of sloopwerkzaamheden in het verleden. De gemiddelde vergravingsdiepte bedraagt circa 0,7 m-mv. Hierdoor zal het bodemarchief waarschijnlijk in ernstige mate zijn aangetast. In het noordelijk deel van het plangebied is de bodemopbouw, en daarmee waarschijnlijk ook het bodemarchief, grotendeels intact. De hoge trefkans op intacte archeologische resten en/of sporen blijft hierdoor gelden. Er zijn bij het veldonderzoek alleen archeologische indicatoren waargenomen uit de Nieuwe Tijd.

Aangezien in het noordelijk deel van het plangebied mogelijk nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn, is in 2017 door Aeres Milieu een archeologisch proefsleuvenonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen sporen en/of vondsten ouder dan de periode NTC aanwezig zijn. Langs de noordelijke rand van het plangebied werd een restgeul waargenomen. De Nagraaf is op dit moment een sloot, maar kan in het verleden breder zijn geweest. Bij de aanleg ervan heeft men vermoedelijk gebruik

² ARC (2009). Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op een terrein aan de Voorstraat te Lienden, gemeente Buren (Gld). ARC-Rapporten 2009-159. ARC- Projectcode 2009/142.

³ Aeres Milieu (2017). Archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. poefsleuven, Voorstraat te Lienden. Aeres Milieu projectnummer AM14190.

gemaakt van de loop van de restgeul. Er werden geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op menselijk handelen. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt de bodemopbouw gekenmerkt door een A-C opbouw. De woongronden zoals geformuleerd in het vooronderzoek werden niet aangetroffen. Mogelijk is de restgeulvulling aangemerkt als woongrond in het vooronderzoek. Door diverse bodembewerkingen en het gebruik van het plangebied als boomgaard is de bodem verstoord. Deze verstoringen reiken tot in de top van de C-horizont (beddingzand). Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van het plangebied geen vindplaats aanwezig is. Door de matige fysieke kwaliteit en het ontbreken van vondstmateriaal is er weinig tot geen informatie uit de sporen te halen. Bovendien betreft het moderne greppels waarvan de nadere context ontbreekt (S1 en S2). De restgeul (S7000) verkeert in relatief goede staat, maar door het ontbreken van vondstmateriaal is ook hier de informatiewaarde beperkt. De aangetroffen sporen en vondsten zijn gewaardeerd en aangemerkt als niet behoudenswaardig. Voor het plangebied luidt het advies dat geen verder onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen archeologische waarden in het plangebied aantast.

Cultuurhistorie

Na raadpleging van de Erfgoedkaart van de provincie Gelderland blijkt het plangebied te liggen binnen 2 molenbiotopen. Toetsing hiervan heeft reeds bij het provinciaal beleid uitgewezen dat dit niet tot belemmeringen leidt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Daarnaast geldt dat er binnen het plangebied geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is. Wel geldt dat voor de woningen rondom het historische lint van de Voorstraat de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen zodat het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van deze straat wordt gewaarborgd. De twee beoogde vrijstaande woningen uit het plangebied die aan de Voorstraat worden beoogd passen qua uitstraling en massa bij de overige bebouwing uit het lint. Daarbij komt dat in dit plan wordt gestreefd naar de realisatie van een woningbouwlocatie met een dorpse, groene en open uitstraling die past binnen de context van Lienden. Qua massa, schaal, kleurgebruik, materialen en hoogte wordt aangesloten op de omgeving. Bovendien wordt met de aanleg van diverse langzaam verkeersroutes extra kracht gegeven aan de padenstructuur die binnen Lienden terug te vinden is. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van de ontwikkelingslocatie kent een afwisseling van bedrijvigheid en woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Gezien de ligging van de ontwikkelingslocatie, grenzend aan een aantal percelen met een bedrijfsbestemming, is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁴ uitgevoerd om eventuele milieu-hygiënische knelpunten inzichtelijk te maken.

Juridisch-planologisch geldt voor een aantal percelen rondom het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Uitgaande van een gemengd gebied en de maximaal planologische mogelijkheden (milieucategorie 2) betekent het dat er juridisch-planologisch gezien rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter tussen de bedrijvigheid en de op te richten woningen. Ook de aanwezigheid van de bestemming 'Maatschappelijk', bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, betekent dat rekening moet worden gehouden met een richtafstand

⁴ SAB (2017). Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Hof van Lienden te Lienden. 9 oktober 2017.

van 10 meter. Binnen deze bestemming vallen immers functies op het gebied van onder andere onderwijs, cultuur en gezondheidszorg waardoor ook hier rekening moet worden gehouden met functies met een milieucategorie 2. Uit de quick scan volgt dat aan deze richtafstand niet wordt voldaan. Wel is het zo dat rondom deze bedrijven reeds bestaande woningen aanwezig zijn. Aangezien deze adressen echter een woonbestemming kennen, betekent het dat de omliggende bedrijven reeds in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door bestaande woningen.

Ondanks dat juridisch-planologisch gezien niet voldaan kan worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden, geldt voor een aantal functies dat in de feitelijke situatie de afstand tussen de beoogde woningen voldoende groot is om te kunnen voldoen aan de richtafstanden. Voor een aantal andere adressen geldt dat ook in de feitelijke situatie niet voldaan kan worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Op basis van regels uit het Activiteitenbesluit en eerder uitgevoerd onderzoek kan geconcludeerd worden dat de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2015 door Aeres Milieu een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Binnen dit onderzoek is het plangebied opgedeeld in een viertal deelgebieden. De onderzoeksresultaten ter plaatse van de deelgebieden A, B en C geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Hier doen zich geen milieu-hygiënische belemmeringen voor om het plangebied te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Voor deelgebied D geldt dat hier in het verleden de gemeentewerf aanwezig was. Onderdeel van deze gemeentewerf was een zoutloods. Nabij deze loods heeft het verkennend en aanvullend bodemonderzoek geconstateerd dat sprake is van sterke verontreiniging(en). Door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv⁶ is ter plaatse van deze gronden een nader onderzoek uitgevoerd naar de cyanide verontreiniging, zodat het volume van de sterke cyanide verontreiniging in de grond kon worden vastgesteld. Uit het onderzoek volgt dat er sterke verontreinigingen met cya-

⁵ Aeres Milieu (2015). Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Voorstraat Lienden. Projectnummer AM14190.

⁶ Koenders & Partners adviseur en procesmanagers bv (2017). Nader bodemonderzoek cyanide. Voorstraat 6a Lienden. Projectnummer: 170628. 30 november 2017.

nide zijn zowel in het horizontale, als in het verticale vlak. Het volume van de sterke verontreiniging bedraagt circa 50 m^3 (90 ton) op basis van een geschat oppervlak van 100 m^2 en een gemiddelde laagdikte van 0,5 meter. Omdat het volumecriterium van 25 m^3 overschreden wordt, betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals beschreven in de Wet bodembescherming. De gemeente Buren heeft besloten de bodem ter plaatse te saneren en heeft daarvoor een BUS-melding ingediend. Het uitgevoerde heeft de omvang alsmede de financiële gevolgen van de sanering inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

Met het saneren van de bodem ter plaatse van de voormalige zoutloods doet zich geen belemmering voor ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan voor het aspect bodem.

4.3.3 Externe veiligheid

Algemeen

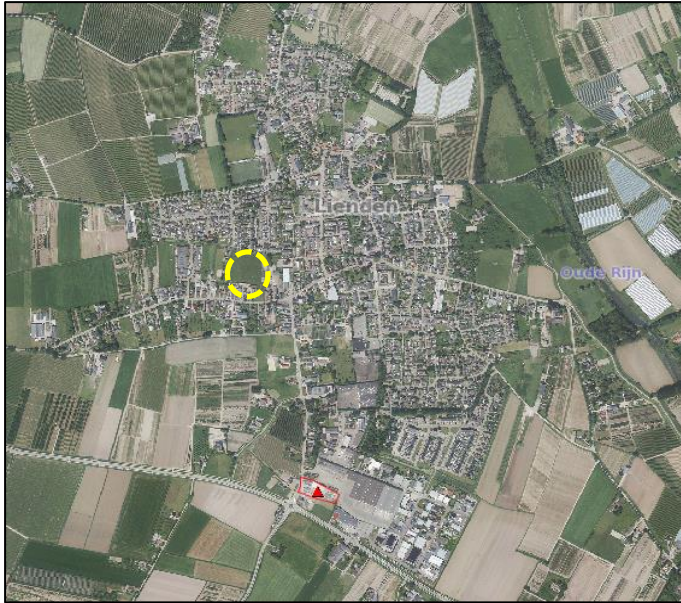
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een LPG-tankstation. Aangezien het plangebied op meer dan 500 meter van dit tankstation ligt, bevindt het plangebied zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobron. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: nederland.risicokaart.nl).

Conclusie

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

4.3.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In voorliggende situatie worden met de woningbouwontwikkeling nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter ligt van wegen met een minimaal verkeersregime van 50 km/uur en de wegen rondom het plangebied verder een 30 km/uur regime kennen, ligt het plangebied niet binnen een onderzoekszone en is toetsing aan de Wet geluidhinder niet van toepassing. De 30 km/uur wegen betreffen rustige straten zonder doorgaand verkeer. Daarmee geldt de verwachting dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Ook de te realiseren infrastructuur binnen het plangebied zal enkel gebruikt worden voor bestemmingsverkeer en zal daarmee een lage verkeersintensiteit kennen en ook hier is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Conclusie

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

4.3.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

Conclusie

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

4.3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan

luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan draagt met de realisatie van 55 woningen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In februari 2018 is door Econsultancy een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 2 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op ruim 850 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland ligt. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

SAB heeft in maart 2018 een memo stikstofberekeningen⁸ opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Het gaat om de Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en 'Kolland & Overlangbroek'. In deze Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om te onderzoeken wat de mogelijke effecten van de realisatie van de woningen op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden kan zijn, is een berekening met AERIUS-Calculator uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig. Doordat stikstofdeposities met waarden lager dan de grenswaarde van 0,05 mol per hectare per jaar te verwachten zijn, zal in de uitvoeringsfase van het project ook geen vergunning van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van deze woningen.

⁷ Econsultancy (2018). Actualisatie quick scan flora en fauna. Voorstraat (ong.) te Lienden. Rapportnummer: 6181.001. 15 februari 2018.

⁸ SAB (2018). Aerius-berekening. Lienden, Hof van Lienden. Projectnummer: 170331.01. 14 maart 2018.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden de volgende onderzoeksresultaten:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogel check laten uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	de aanwezige bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvleermuis
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bunzing, haas, konijn, vos, ree, egel, mol en diverse muizen soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy).

Uit de uitgevoerde quick scan volgt dat aanwezigheid van een aantal vleermuissoorten in het plangebied niet is uit te sluiten. Daarom zal er een nader soortgericht onderzoek naar deze soort worden uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing bij de provincie Gelderland te worden aangevraagd, waarin onder andere aandacht wordt besteed voor mitigerende maatregelen. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is juridisch-planologisch in dit wijzigingsplan vastgelegd dat niet eerder gesloopt, gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dan nadat aangetoond is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande geldt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden momenteel geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. Aangezien voorliggend plan deels een herontwikkeling betreft waar de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming zullen ook in de avonduren mensen aanwezig zijn in het plangebied waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid wordt ingeperkt. Dit betekent meer ogen op straat, hetgeen een positief effect heeft voor de sociale veiligheid in het plangebied. Ook de open en informele opzet van Hof van Lienden draagt bij aan het ontstaan van een sterke sociale binding in de buurt waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid beperkt is. Het aspect sociale veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Toetsing

In juli 2018 is door SAB en Hofman Advies een memo waterhuishouding⁹ opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies van het memo.

Ten aanzien van de waterberging in het plangebied geldt de eis om een bui T=10 + 10% en een bui T=100 +10% te bergen. Aan de hand van de toekomstige verhardingssituatie en de bergingseis van 664 liter per verhard hectare betekent dit dat er in het plangebied een bergingsopgave van 831 m³ geldt. Binnen het plangebied worden een aantal wadi's aangelegd en wordt deels gebruik gemaakt van een regenwaterriool. Met dit watersysteem is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de bergingseis. De peilverhoging in de watergang vanwege de lozing is marginaal omdat al het water wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd waardoor er van een peilverhoging geen sprake is.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ SAB & Hofman Advies (2018). Watertoets woningbouwontwikkeling Hof van Lienden te Lienden. Projectnummer: 170331.01. 9 juli 2018.

4.6 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een plan betreft de realisatie van 55 woningen op een deels bebouwde locatie in de bebouwde kom van Lienden. Dit project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft met 55 woningen ruimschoots minder woningen dan de drempelwaarde van 2.000 en is met ongeveer 2 ha ruim ook kleiner dan 100 ha. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden en derhalve kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft de ontwikkeling van 55 woningen op een (her)ontwikkelingslocatie in Lienden. Het plan bestaat deels uit een herontwikkeling van de voormalige gronden van de gemeentewerf. Deze gronden zijn grotendeels verhard of bebouwd. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Het overige deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als weiland, tuin of bedrijfsgrond.
<i>Omvang van het project</i>
Het plan betreft 38 huurwoningen en 17 koopwoningen. Het plangebied is ca. 2 hectare groot.
<i>Beschrijving wijzigingsplan</i>
Het bestemmingsplan betreft een vrij globale regeling met zes bestemmingsvlakken waar wonen is toegestaan met zes ruime bouwvlakken en twee bouwvlakken ten behoeve van één woning. Het aantal woningen is gemaximeerd op 55 woningen in de regels. Er zijn twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan, maar dit is in de regels en verbeelding niet begrensd. Gemaximeerd zijn binnen het plangebied daarom 55 vrijstaande koopwoningen toegestaan. De maximale toegestane bouwhoogte voor de woningen is vastgelegd op 11 meter.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. Vanwege de verkeersaantrekkende werking is er geluidhinder te verwachten.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied is gelegen binnen de kom van Lienden tussen de Voorstraat, het Molenpad, watergang de Nagraaf en het Blommeland. De locatie is voor een deel verhard en bebouwd met verschillende bedrijfsgebouwen en een woning (circa 0,8 hectare). Het overige deel bestaat uit grasland en tuinen. De locatie wordt omringd door woningen, twee bedrijven en een tuincentrum.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*
In de omgeving van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd is.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is gelegen in het dorp Lienden. Dit is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Het plangebied ligt in de Romeinse Limes en op de beddingorgel van Lienden. Hier geldt een hoge trefkans op archeologische resten.
- *Beschermde stads- en dorpsgezichten.*
Het plangebied betreft geen beschermd dorpsgezicht.
- *Soortenbescherming (natuur):*
Sloten, bomen en in onbruik geraakte gebouwen zijn locaties waar zich beschermde soorten kunnen hebben ontwikkeld.
- *Grondwaterbescherming:*
Het plangebied ligt binnen intrekgebied, wat op grond van de provinciale verordening beschermd is.
- *Molenbiotop*
Het plangebied ligt binnen twee molenbiotopen, welke op grond van de provinciale verordening beschermd zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de (her)ontwikkeling van een deels bebouwde locatie met maximaal 55 vrijstaande koopwoningen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *archeologie:* er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied;
- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.);
- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door het verkeer dat onderhavig project oproept;
- *natuur:* flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming leiden tot negatieve effecten op het naburige Natura 2000-gebied;
- *molenbiotop:* het project kan leiden tot een beperking van de windvang van omliggende molens;

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid:* onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem:* bij onderhavig plan zal de reeds bebouwde locatie worden (her)ontwikkeld met woningen. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.

- *luchtkwaliteit*: bij onderhavig plan zal sprake zijn van een toename van het verkeer. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.
- *water*: bij onderhavig plan is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding en het grondwater; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.

Archeologie

Binnen het plangebied geldt een hoge trefkans op archeologische waarden. Door de grondwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd voor de bouw van de woningen, kunnen deze waarden worden aangetast.

Middels een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen en (in het noordelijke deel van het plangebied) een veldonderzoek met proefsleuven, zijn de mogelijke archeologische waarden in het plangebied onderzocht. Het onderzoek heeft uitgezonden dat de gronden zijn verstoord door vergravingen, diverse bodembewerkingen en het gebruik als boomgaard. Daarnaast zijn geen behoudenswaardige vondsten aangetroffen. De ontwikkeling leidt hierdoor niet tot een aantasting van archeologische waarden.

Verkeer

Het plan kan leiden tot meer verkeer, waardoor er negatieve gevolgen zijn wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving.

De CROW-publicatie 317 geeft inzicht in de verkeersaantrekkende werking van functies. Uitgaande van vrijstaande koopwoningen in een niet stedelijke kern in de rest van de bebouwde kom, is sprake van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Dit is gemiddeld 8,2 bewegingen, keer 55 woningen maakt 451 verkeersbewegingen. Daarnaast vervalt de verkeersaantrekkende werking van de voormalige gemeentewerf op deze locatie.

De Voorstraat is een doorgaande weg tussen Lienden en Ommeren, er kan vanuit worden gegaan dat het heersende verkeersbeeld hier tussen de 1.000 en 2.000 motorvoertuigen per dag bevat. Aangenomen wordt dat het extra verkeer kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld en dat dit verkeer niet leidt tot een grotere verkeersonveiligheid. Er is geen sprake van een negatief milieueffect.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn, zoals bij Verkeer is aangegeven, gaat het om maximaal 451 verkeersbewegingen per etmaal.

Uit de Wet Geluidhinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. Bij dit plan is te verwachten dat de verkeerstoename lager zal zijn dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename.

Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op ca. 2.000 m van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Middels een quick scan flora en fauna en een AERIUS-berekening zijn de mogelijke effecten op dit natuurgebied in beeld gebracht. Op basis van de quick scan wordt geconcludeerd dat externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten zijn. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Hiermee is wat betreft dit aspect geen sprake van een negatief milieueffect.

Soortenbescherming

In de voornoemde quick scan flora en fauna is onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen. Hiernaar zal nog nader soortonderzoek plaatsvinden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd.

In het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat niet eerder gesloopt, gebouwd of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dan nadat is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Wet Natuurbescherming. Hiermee is gewaarborgd dat een ontheffing moet worden aangevraagd. Ervan uitgaand dat de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen de vleermuizen minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een negatief milieueffect.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens: De Hoop en De Zwaan. Molens kunnen vanwege windvang door omliggende beplanting en woningen belemmerd worden in de bedrijfsvoering. De Hoop is een oude korenmolen, waarvan enkel de romp nog intact is. Deze molen kan niet meer belemmerd worden door windvang.

De Zwaan staat ten noorden van het plangebied op het adres Molenstraat 5-7 in Lienden. In het wijzigingsplan is op basis van een formule bepaald tot welke hoogte bebouwing of windvang kan veroorzaken voor deze molen. Op basis van deze formule ligt de maximale bouwhoogte binnen het plangebied tussen de 8 en 10 meter. Middels het opnemen van de rekenformule is het functioneren van de molen juridisch-planologisch gewaarborgd. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient het bouwplan aan deze regels te worden getoetst.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor de ontwikkeling van 55 woningen op een deels bebouwde locatie in de bebouwde kom van Lienden. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.2 Bestemmingen

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 55.4.18 van het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om het plan, onder voorwaarden (zie paragraaf 2.4) te wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 woningen per hectare.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

De regels behorende bij de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' is aangesloten op de regeling uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'.

5.3 Opbouw regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier hoogte, inhoud, oppervlakte van bouwwerken/percelen, peil en diepte moeten worden gemeten. De meetregels kennen 'slechts' een onzelfstandig en ondersteunend karakter. Deze soort planregels zeggen alleen iets over hoe bepaalde bouwregels moeten worden toegepast. Deze planregels kunnen echter niet de (algemene) werking van bouwregels beperken tot (bijvoorbeeld) bouwen boven de begane grondvloer, wanneer er in die bouwregels zelf niets over is bepaald. Meetregels kunnen dus geen afbreuk doen aan de strekking van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De groenstroken, plantsoenen e.d. binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook voet- en fietspaden, voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Alle wegen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en afwateringsdoeleinden zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Het plangebied is opgedeeld in een aantal woonblokken die bestemd zijn als 'Wonen'. Binnen deze bestemming geldt dat maximaal 55 woningen binnen het gehele plangebied zijn toegestaan. Er is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling door ruime bouwvlakken op te nemen en te werken met de 'specifieke bouwaanduiding - 0'. Binnen deze aanduiding zijn aaneengebouwde, twee-aaneen en/of vrijstaande woningen toegestaan. De hoofdgebouwen kennen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Voor het bepalen van de maximum bouwhoogte dient echter wel nog de rekenformule van de molenbiotoop uit de algemene aanduidingsregels in acht te worden genomen. De afstand tussen het hoofdgebouw van twee-aaneen gebouwde woningen en de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen. Bij vrijstaande woningen dient deze afstand aan beide zijde minimaal 3 meter te zijn. Voor de bijbehorende bouwwerken is moet de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 1 meter zijn. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dan wel tot maximaal 3 meter daar achter. Verder zijn er nog aanvullende bouwregels gesteld voor onder andere bijbehorende bouwwerken, erkers en bouw-

werken, geen gebouwen zijnde. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf én een webwinkel zijn onder voorwaarden toegestaan binnen de woonbestemming.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

De gronden rondom de Voorstraat hebben vanwege hun cultuurhistorische waarde de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toebedeeld gekregen. Met deze dubbelbestemming zijn de cultuurhistorische waarden ter plaatse gewaarborgd. Het is daarom bijvoorbeeld verboden om ter plaatse van deze dubbelbestemming zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Een bekend voorbeeld van een dergelijke regeling is de zogenaamde rustende boer regeling. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels van dit wijzigingsplan zijn een aantal activiteiten opgesomd die als strijdig gebruik worden gezien. Het gaat hierbij onder andere om het gebruik ten behoeve van een coffeeshop, escortbedrijf en als stort- en/of opslagplaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Nabij het plangebied bevindt zich op het adres Molenstraat 7 een molen. Rondom deze molen geldt een molenbiotoop. Dit betekent dat bij het oprichten van bouwwerken rekening moet worden gehouden met de eventuele hinder op het functioneren van deze molen. Daarom is met het toekennen van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' geregeld dat de hoogst toelaatbare bouwhoogte moeten worden bepaald aan de hand van een rekenformule zoals deze ook is opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aan deze rekenformule te worden getoetst.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht, evenementen worden toegestaan en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 11 Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Artikel 13 Slotregel

In de regels van het plan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten. Middels deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten (ook de kosten voor het bestemmingsplan) op de initiatiefnemer verhaald. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak*

In het kader van de ontwikkeling heeft SWB het initiatief genomen om de omwonenden actief te betrekken bij de planvoorbereiding. Als uitvloeisel hiervan is een tweetal informatiebijeenkomsten gehouden (27 februari 2017 en 19 september 2017) waarbij inzicht is gegeven in de planontwikkeling. Beide bijeenkomsten zijn ruim bezocht. De algemene houding is dat het plan een welkome aanvulling is voor de woningvoorraad in de kern Lienden

6.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Gedurende deze periode heeft enkel het waterschap een zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het beoogde watersysteem in het plangebied. Deze aanpassing is in samenspraak met het waterschap tot stand gekomen. Een en ander heeft geleid tot een aanpassing van de 'Memo waterhuishouding' (bijlage 9) en de waterparagraaf (paragraaf 4.5).