



Rapportage

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. herbouw schuur (afwijkende goothoogte)

Kornedijk 11 te Buurmalsen

Opdrachtgever

Dhr. G. Middelkoop
Kornedijk 11
4197 RN BUURMALSEN
Tel (0345) 58 23 01
Mob (06) 25 03 89 69
E-mail: g.middelkoop@stmiddelkoop.nl

Adviesburo

Bouwkundig Adviesburo Piet Timmer & Partners
Rijksstraatweg 21
4197 BA BUURMALSEN
Tel (0345) 57 33 69
Mob (06) 51 83 89 03
E-mail: adviesburo@piettimmer.nl

Datum: 25-02-2022
Gewijzigd: 17-03-2022
Gewijzigd: 02-05-2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Procedure

2. Projectomschrijving

- 2.1 Planlocatie
- 2.2 Perceel en Gebruik

3. Ruimtelijk beleid

- 3.1 Gemeentelijk beleid
- 3.2 Conclusie ruimtelijke beleid

4. Omgevings- en milieuaspecten

- 4.1 Geluid
- 4.2 Luchtkwaliteit
- 4.3 Externe veiligheid
- 4.4 Bedrijven en zonering
- 4.5 Water
- 4.6 Ecologie
- 4.7 Bodem
- 4.8 Archeologie
- 4.9 Kabels en leidingen
- 4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

5. Samenvatting en conclusies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige eigenaar, dhr. G. Middelkoop, wenst op het perceel aan de Kornedijk 11 te Buurmalsen, een schuur te herbouwen met afwijkende goothoogte tov het bestemmingsplan.



 = projectlocatie

1.2 Procedure

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze wijziging mogelijk. Middels een Ruimtelijke Onderbouwing kan de Gemeente Buren haar medewerking verlenen voor het toepassen van aangepaste goothoogte.

2. Projectomschrijving

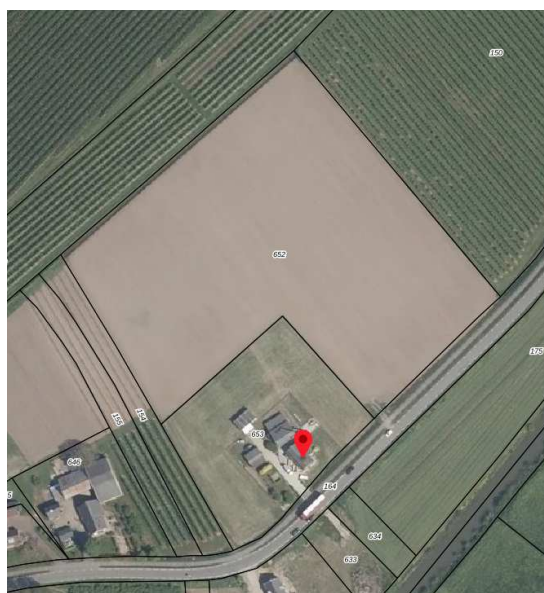
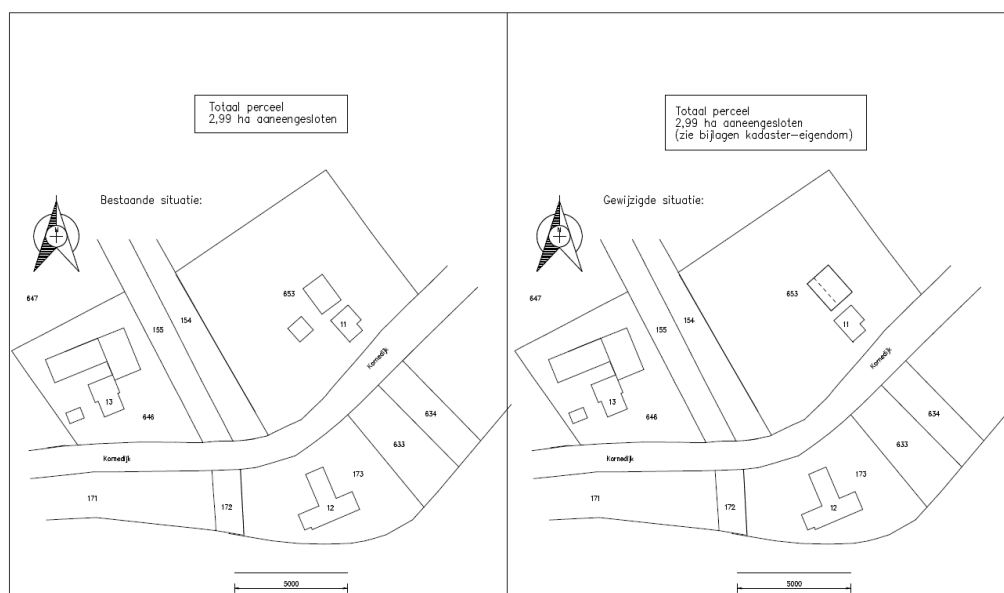
2.1 Projectlocatie

De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom van het dorp Buurmalsen, De woning is gelegen aan een dijk, de Kornedijk (nr 11).

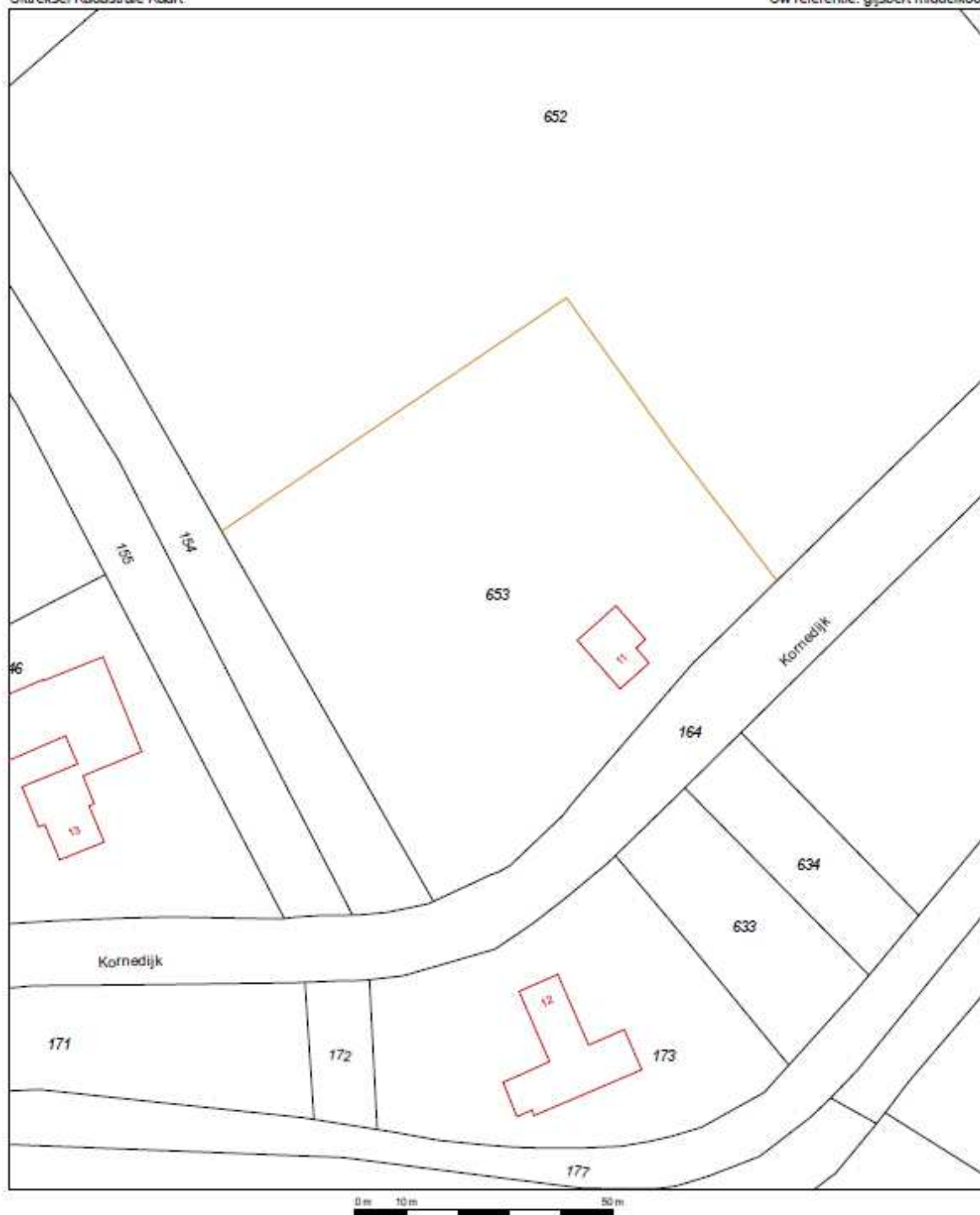
Noord Oost ligt het stadje Buren.

Zuid West ligt de kern van het dorp Buurmalsen.

De Kornedijk is het verlengde van de Burensedijk en is de verbindingsweg tussen Buren en Buurmalsen.



Luchtfoto van de Kornedijk 11 Buurmalsen.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Buren
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	653
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een aansluitend uittreksel, geliefd op 10 oktober 2019		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



2.2 Perceel en Gebruik

(tekst van deze paragraaf {mbt sloop en gebruik} is niet relevant voor de aanvraag van afwijkende goothoogte, dient daarom slechts te worden gelezen als zijnde achtergrondinformatie)

Op het perceel staan een aantal bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn verouderd en voldoen niet aan de wensen van de huidige tijd. Deze bijgebouwen zullen worden gesloopt (215m²).

Fam. Middelkoop wil een schuur van 200m² terug bouwen. Hiervoor is volgens het bestemmingsplan een vrijstelling nodig (artikel 10).

Dhr. en Mw. Middelkoop houden hobbymatig vee (koeien en geitjes). In de nieuw te bouwen schuur wordt hiervoor een aantal stallen gebouwd, er is een ruimte voor opslag van materieel (o.a. traktor, maaier, kar), een hooizolder, een bergzolder en een garage/berging.

Aangezien het perceel totaal 2,99 ha is, zijn er de nodige machines aanwezig om dit goed bij te kunnen houden. Ook voor het vee is een goede stalling en opslag noodzakelijk.

De afmetingen van de in eigendom zijnde percelen zijn ruim voldoende om voor de vrijstelling in aanmerking te komen.

Om de te herbouwen geschikt te maken voor de beoogde functie (het houden van hobbyvee, stallen van materieel en opslaan van voorraad voer en hooi e.d.) is het noodzakelijk om een hogere goothoogte toe te staan (asymmetrische bouw met goothoogten van 4,1m en 3,3m en met een nok van 7m). Hiervoor is toestemming nodig om af te wijken van de goothoogte zoals genoemd in het bestemmingsplan, te weten: 3 meter goothoogte. De bestaande schuur heeft nu ook al een goothoogte van 4,1m aan één kant.



3. Ruimtelijk beleid

De gemeente heeft al te kennen gegeven dat zij de goothoogten van 4,1m en 3,3m (nok 7m) positief benaderen.

In het bestemmingsplan wordt een goothoogte van 3m toegestaan. Om de schuur voor het beoogde doel zo functioneel mogelijk te maken, kan op goede gronden worden afgeweken van het bestemmingsplan.

3.1 Gemeentelijk beleid

Ontwerp Omgevingsvisie Buren (oktober 2021)

Visie Buitengebied

“We kiezen voor een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. We hebben in Nederland afgelopen decennia toegewerkt naar een sterkere scheiding van functies, landbouwgebieden, natuurgebieden, recreatiegebieden en bedrijventerreinen hebben hun eigen afgebakende doelen. De diversiteit aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende)biodiversiteit en klimaatverandering vragen echter om een integrale benadering. We zien dus nieuwe ruimtevragen die ruimte nodig hebben of vrijkomende locaties die we nuttig willen inzetten.

Daarom hebben we een buitengebied nodig waar functies rekening met elkaar houden of elkaar versterken, multifunctionele gebieden dus. In deze gebieden kunnen ruimteclaims van verschillende functies integraal met elkaar ingepast worden om in te spelen op ontwikkelingen die nu of in de toekomst gaan spelen. Als gemeente zullen we niet alleen deze multifunctionele gebieden invullen, maar juist samen met initiatiefnemers die wij de ruimte geven om ideeën te laten landen. Ook als we zelf doelen willen halen. Door functies, zoals natuur, wonen, water energie, etc. met elkaar te combineren kunnen deze gebieden een positief effect hebben op onze fysieke leefomgeving.”

3.2 Conclusie ruimtelijk beleid

De huidige schuren werden al lange tijd niet meer agrarisch ingezet. Fam. Middelkoop gaat het agrarisch gebruik op kleine schaal wel weer in ere herstellen, namelijk door het hobbymatig houden van vee. Aangezien de oude schuren zijn verouderd, zal er een nieuwe schuur gebouwd worden. De geringe afwijking van de goothoogte ten opzichte van de toegestane goothoogte in het bestemmingsplan, zal voor de (agrarische) beeldvorming geen belemmering zijn. Juist doordat het ontwerp esthetisch wordt ingepast in het landschap waarbij de bestaande bijgebouwen worden samengevoegd in één nieuw gebouw, zal verrommeling van het landschap worden tegengegaan.

Deze vernieuwing draagt bij aan het multifunctionele buitengebied: de functie wonen en de kleinschalig agrarische functie worden samengetrokken. De visie op het buitengebied moedigt aan om functies rekening met elkaar te laten houden of elkaar te versterken. In dit geval zal de agrarische functie, anders dan vroeger, ondergeschikt worden aan de woonfunctie, maar zij zullen elkaar zeker versterken. De woning met daarachter de herbouwde schuur en het vee in de wei aansluitend, geeft het perceel namelijk juist die agrarische uitstraling die “buitengebied waardig” te noemen is.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente geen belemmeringen aanwezig zijn voor de afwijkende goothoogten.

Rijks- en Provinciaal beleid is in dit geval niet relevant, gezien de minimale geringe afwijking van de goothoogte.

4 Omgevings- en milieuaspecten

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten, voor zover deze relevant zijn in het kader van onderhavig project.

4.1 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. De her te bouwen schuur is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Om die reden is verdere toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Het project heeft betrekking op het afwijken van de goothoogte. Daarmee zullen de concentraties van betreffende niet verslechteren.

Bovendien draagt het project niet in betekenende mate bij aan de concentraties van deze stoffen. Het plan is zodoende niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmeringen.

4.3 Externe veiligheid

Bij het maken van ruimtelijke plannen is het van belang dat het bevoegd gezag rekening houdt met de risicocontouren rondom inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

In de schuur zelf worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen of verwerkt. Gezien de risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie ook geen risicovolle inrichtingen. Er zijn in de directe omgeving geen spoorwegen of grote vaarroutes. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er zodoende geen belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Om conflicterende situaties tussen wonen en bedrijvigheid te voorkomen (vanwege geluid, stof, gevaar en geur) wordt in de regel een ruimtelijke scheiding toegepast tussen de bronnen van overlast en de objecten die voor overlast gevoelig zijn.

De schuur wordt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alleen voor het hobbymatig houden van vee en het onderhouden van de percelen.

4.5 Water

In de loop van de tijd hebben maatschappelijke ontwikkelingen veel ruimte aan het water onttrokken. Door de klimaatverandering komen er steeds meer extreem natte en extreem droge periodes, met de nodige gevolgen zoals de stijging van de zeespiegel en een verhoogde afvoer van de rivieren. Daarnaast blijft in laag-Nederland ook de bodem dalen.

Dat alles vraagt om ruimtelijke plannen die rekening houden met deze ontwikkelingen.

Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven, is de watertoets. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Onderhavig project heeft echter geen invloed op waterhuishoudkundige aspecten. Het nieuwe gebouw blijft nagenoeg dezelfde afmetingen behouden. Zodoende neemt de verharding per saldo niet toe. Eventuele watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Voorts zullen er geen uitlogende materialen worden gebruikt welke een negatief effect zouden kunnen hebben op de waterkwaliteit.

Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Deze wet geeft ten aanzien van gebieden invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Het voornemen behelst het herbouwen van een schuur met een goothoogte die niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dit dan ook hetgeen dat beoordeeld dient te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bomen

Er worden geen bomen gekapt die onder de Wet natuurbescherming vallen waardoor het onderdeel houtopstanden niet van toepassing is.

Broedvogels

Ten aanzien van soortbescherming moet er rekening gehouden worden met het algemene broedseizoen. Direct naast de locatie waar de nieuwe schuur moet komen, staat namelijk een struik met een oppervlakte van ongeveer 30 m² en een hoogte van ongeveer 3 meter. Er bestaat een gerede kans dat hierin tijdens het broedseizoen algemene broedvogels tot broeden kunnen komen. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden valt schade aan broedgevallen van algemene broedvogels niet uit te sluiten. Hiermee kan eenvoudig rekening worden gehouden door niet te werken in het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli). Indien er toch gewerkt wordt in het broedseizoen moet vlak voor de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole worden uitgevoerd. Bij het aantreffen van broedgevallen dan mag er niet worden gewerkt en moeten de werkzaamheden uitgesteld worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is, of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, worden uitgevoerd zodat het broedgeval niet wordt verstoord. Verder moet er ten aanzien van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën nog rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om rekening te houden met de algemene zorgplicht kunnen dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen wettelijke consequenties. Gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000 gebied zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen zijn. Sinds 1 juli 2021 is echter de wetswijzing van de Wet natuurbescherming (stikstofreductie en natuurherstel) van kracht geworden. Dit betekent dat er sinds juli 2021 een stikstofvrijstelling bestaat voor de aanlegfase. Met doorvoering van deze wetswijziging is geregeld dat bij de aanlegfase significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Het voornemen is daarom in lijn met de Wet natuurbescherming, mits er rekening wordt gehouden met algemene broedvogels en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën.

Vleermuizen

Er zijn geen vleermuizen waarneembaar in de betreffende gebouwen. Gezien de eigenschappen van de te slopen schuren lijken zij niet geschikt te zijn voor vleermuizen. Daarvoor zijn deze schuren te tochtig

4.7 Bodem

Gelet op het feit dat het hier om de herbouw van een schuur gaat, is het niet noodzakelijk hiervoor een nader bodemonderzoek te laten plaatsvinden.

4.8 Archeologie

De her te bouwen schuur wordt nagenoeg op dezelfde plaatse teruggebouwd als de bestaande schuur, dus is het niet noodzakelijk om hiervoor een nader archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden.

Zodoende zijn er geen risico's ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het initiatief.

4.10 Conclusie omgevings- en milieuaspecten

Gelet op het voorgaande zijn er geen milieu- en / of omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor dit project.

5. Samenvatting en conclusies

Om de te herbouwen schuur geschikt te maken voor de beoogde functie (het houden van hobbyvee, stallen van materieel en opslaan van voorraad voer en hooi e.d.) is het noodzakelijk om een hogere goothoogte toe te staan (asymmetrische bouw met goothoogten van 4,1m en 3,3m en met een nok van 7m).

Doordat het bestaande bijgebouw aan 1-zijde een goothoogte van 4,1m+ heeft, vragen wij de gemeente haar medewerking te verlenen om tevens aan 1-zijde van het bouwwerk dezelfde goothoogte van 4,1m+ aan te houden.

Esthetisch is het ingediende bouwplan positief beoordeeld door de welstandscommissie.

Bij het verlagen van de goot ontstaat er een andere vorm schuur (eenvoudig en standaard).

De ingediende asymmetrische bouwvorm geeft het ensemble een fraaie verbetering aan het geheel.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat er uit het oogpunt van nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen directe belemmeringen aanwezig zijn voor de afwijkende gootmaat aan de Kornedijk 11 te Buurmalsen.