

BESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING

‘Kerk-Avezaath, Daverhof’

8 NOVEMBER 2021

Gemeente Buren

Bestemmingsplan

‘Kerk-Avezaath, Daverhof’

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Adres : Verwestraat 32

Postcode : 5491BZ

Plaats : Sint Oedenrode

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2	Planbeschrijving.....	8
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieuhygiënische aspecten	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Geluid	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	28
4.5	Bodem	29
4.6	Externe Veiligheid	32
4.7	Natuur	35
4.8	Kabels en leidingen	38
4.9	Luchtkwaliteit.....	38
4.10	Waterhuishouding.....	40
4.11	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	44
4.12	Volksgezondheid	46
4.13	Straling	47
4.14	Duurzaamheid	47
5	Juridische planbeschrijving.....	50
6	Uitvoeringsaspecten.....	52
6.1	Economische haalbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	52
7	Bijlagen	55

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De percelen gelegen aan de hoek Achterstraat/ Daver in Kerk-Avezaath vormen samen een voormalige bedrijvenlocatie nabij het hart van het dorp. De locatie is niet meer als zodanig in gebruik. Een deel van de bebouwing op de percelen is reeds gesloopt. Hetgeen nog 'overeind' staat is zodanig verouderd dat ook daarvoor geldt dat sloop in de rede ligt. Nieuwbouw voor de huidige functie is – gezien het gebrek aan behoefte aan de huidige functie blijkens de lange periode dat het plan ervoor te koop en te huur heeft gestaan – niet realistisch.

De eigenaren van de percelen gelegen aan de hoek Achterstraat/ Daver hebben samen met de gemeente en een derde partij (ontwikkelaar) overeenstemming bereikt over de toekomst van de locatie, namelijk het herontwikkelen ervan tot woningbouw. De ontwikkelende partij heeft de locatie na principeovereenkomst met de gemeente aangekocht en gaat hier 20 woningen in verschillende typologieën ontwikkelen:

- 4 levensloopbestendige 2¹ kap voor medioren;
- 2 levensloopbestendige hoekwoningen 3¹ kap voor medioren;
- 1 kleine tussenwoning voor starter;
- 8 rijwoningen voor alle doelgroepen;
- 5 levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen.

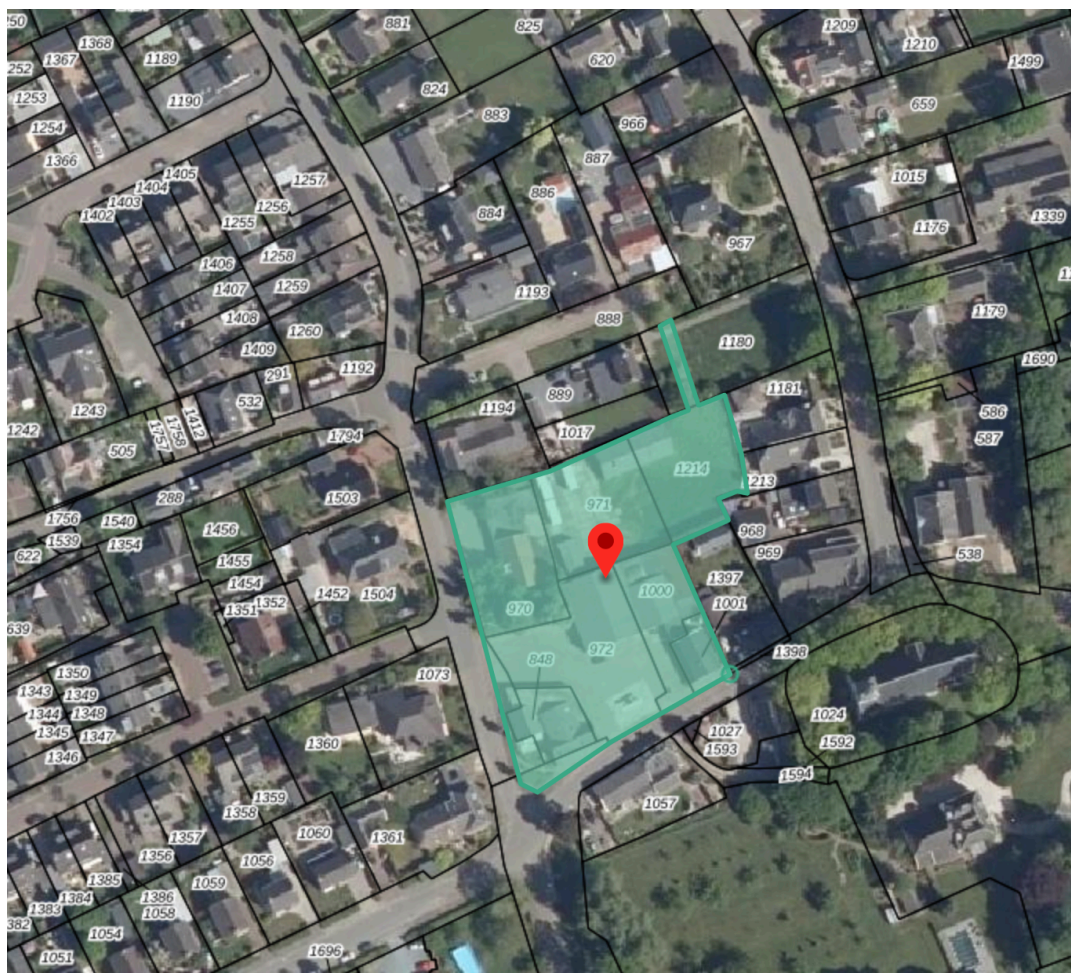
Verder is het de bedoeling één van de bestaande bedrijfswoningen om te schakelen naar een burgerwoning.

Om het plan mogelijk te kunnen maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Het plan past namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan. Gekozen kan worden het plan mogelijk te maken via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid, onder c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo) of via een herziening van het bestemmingsplan. Met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Onderdeel van zo'n procedure is een ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt gemotiveerd dat afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het mogelijk maken van het initiatief getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Voor een bestemmingsplanherziening moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De toelichting motiveert dat het ruimtelijke plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Gekozen is voor een bestemmingsplanherziening. Onderhavig stuk betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dat voordit initiatief is opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van Kerk-Avezaath in de gemeente Buren. Rondom is het projectgebied omgeven met woningen. Ten zuidoosten van het projectgebied is de kerk gelegen. De afbeelding hieronder geeft het projectgebied (groen gearceerde gedeelte) op de kadastrale kaart met luchtfoto weer en laat ook de omgeving ervan zien.



Het projectgebied is circa 5065 m² groot. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie K, nummers 848, 970, 971, 972, 1000, 1001, 1214, 1180 gedeeltelijk, 1673 gedeeltelijk en 1793 gedeeltelijk. Het projectgebied is deels nog voorzien van bebouwing voor detailhandel, bebouwing voor bedrijvigheid in categorie 2 en een tankstation voor motorbrandsotffen zonder lpg. Verder zijn twee bedrijfswoningen aanwezig op de percelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig projectgebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit
"Kernen Buren"	25 juni 2013

Het projectgebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Detailhandel', 'Bedrijf' voor bedrijvigheid tot en met categorie 2 en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en 'Wonen' zonder bouwvlak.

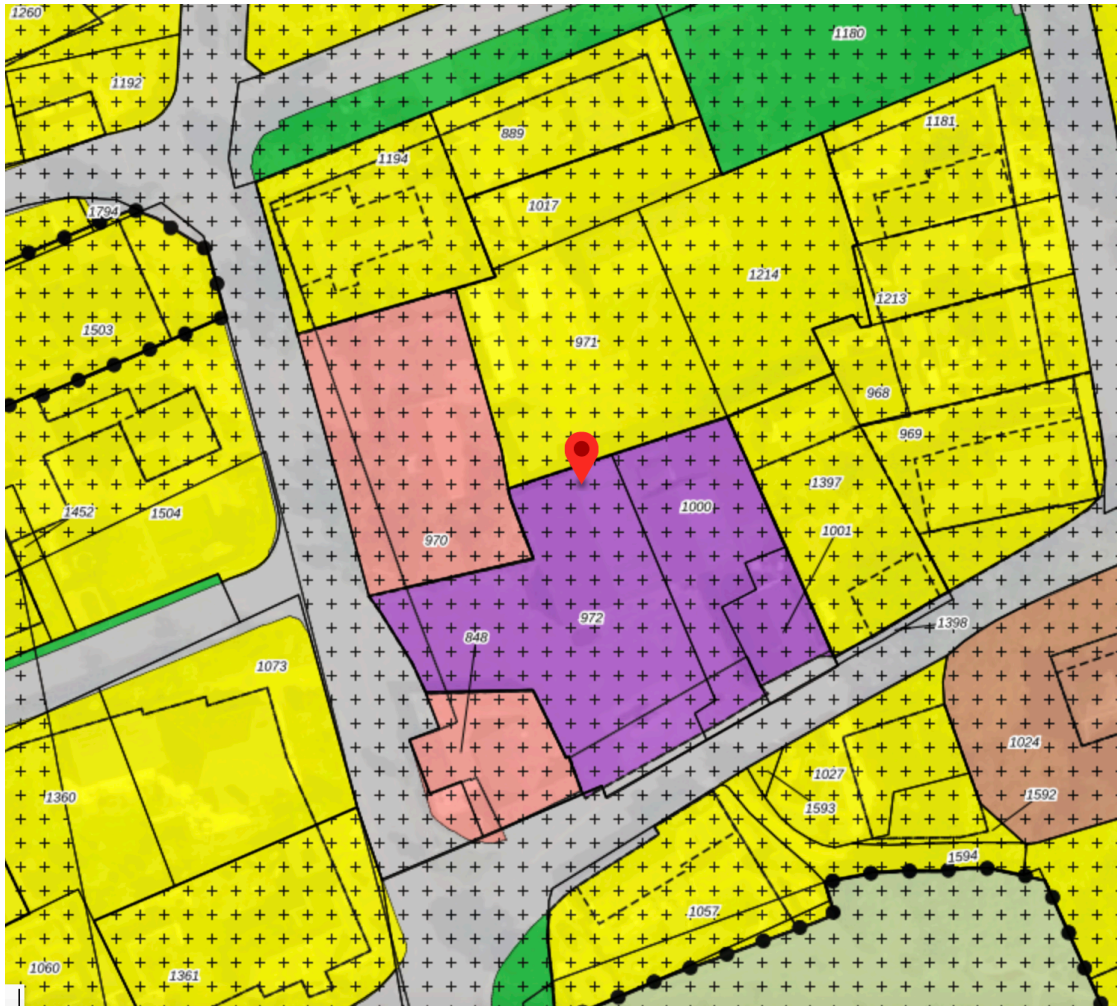
De gronden die bestemd zijn als 'Detailhandel' zijn bedoeld voor een detailhandelsbedrijf, niet zijnde een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlak groter dan 150 m², bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden.

De gronden die bestemd zijn als 'Bedrijf' zijn bedoeld voor bedrijvigheid tot en met categorie 2 en specifiek voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Verder geldt dat bijbehorende erven, terreinen, beplanting en bewoning en daarbij behorende doeleinden zijn toegestaan.

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel. Hoofgebouwen zijn niet toegestaan, omdat geen sprake is van een bouwvlak.

Verder is nog sprake van een dubbelbestemming in het kader van de bescherming van eventuele archeologische waarden: 'waarde – archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1'. Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele projectgebied. Dit betekent dat in geval meer dan 100 m² met een diepte van 0,3 meter onder maaiveld geroerd wordt een waardestellend archeologisch rapport overgelegd dient te worden op basis waarvan een vergunning kan worden verleend voor werken en werkzaamheden.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het projectgebied weergegeven.



Uit bovenstaande blijkt dat het initiatief niet past in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zullen in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 de uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 7 bevat een opsomming van de bijlagen.

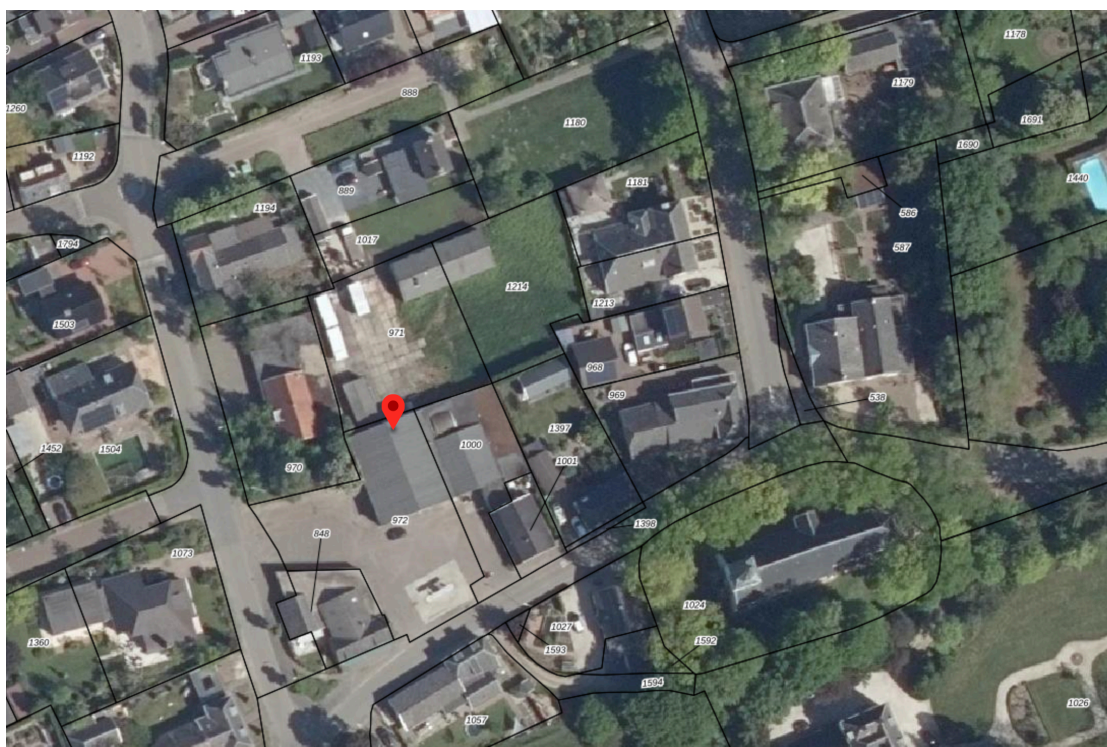
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie ter plaatse uiteengezet.

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het projectgebied ligt centraal in de kern Kerk-Avezaath, op de hoek van de Achterstraat en Daver. Kerk-Avezaath is van oudsher een gestrekt esdorp met een evenwijdig liggende voor- en achterstraat (respectievelijk de Dorpsstraat en de Achterstaat). Deze straten vormen de oude hoofdstructuur en zijn karakteristiek voor de meeste nederzettingen op een stroomrug. Het projectgebied ligt daarmee in de oude kern van het dorp. De openheid van de bebouwing en de relatief grote kavels in het oude gedeelte van de kern zijn waardevol en karakteristiek voor het landelijk karakter van Kerk-Avezaath. Rondom het projectgebied is voornamelijk woonbebouwing aanwezig, die varieert in grootte en bouwperiode. In het projectgebied zelf was lange tijd geleden een detailhandelsbedrijf met bedrijfswoning gevestigd waarvan de bebouwing inmiddels is gesloopt (Achterstraat 21). Er is aanvullend daarop nog een detailhandelsfunctie met bedrijfswoning aanwezig (hoek Achterstraat/ Daver) en bedrijfsbebouwing voor een bedrijf in categorie 1 en 2 inclusief een tankstation voor motorbrandstoffen en een bedrijfswoning. Dit is deels nog in gebruik, maar niet doelmatig. In de omgeving liggen enkele voorzieningen, zoals een basisschool en een kerk. Hieronder is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen welke beeld geeft bij bovenstaande tekst.



Hieronder zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie in het projectgebied.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Ter plaatse van het projectgebied is het de bedoeling vrijwel alle bebouwing te slopen en 20 nieuwe woningen op te richten van diverse typologieën:

- 4 levensloopbestendige 2[^]1 kap voor medioren;
- 2 levensloopbestendige hoekwoningen 3[^]1 kap voor medioren;
- 1 kleine tussenwoning voor starter;
- 8 rijwoningen voor alle doelgroepen;
- 5 levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen.

De bestaande bedrijfswoning aan Daver 28 blijft bestaan en wordt omgeschakeld naar een

burgerwoning.

Zie onderstaande situatieschets, waarop de plattegrond van het toekomstbeeld zichtbaar is.



2.2.2 Stedenbouw

Voor onderhavige ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 1).

Bovenstaande situatieschets is op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Deze zijn als volgt.

“Om tot een visie te komen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie is onderzoek gedaan naar de potenties van de plek.

Het plan kenmerkt zich door de zichtlocatie op de kruising van Daver met de Achterstraat. Daver vormt van oorsprong de toegang tot het centrum van het dorp, de kerk en de school. De bestaande straatwanden worden gevormd door bebouwing in diverse volumes, nokrichting en rooilijnen. Beeldbepalend hierbij is de Hervormde St.-Lambertuskerk, welke de aanvang van de Dorpsstraat markeert en hiermee het hart van het dorp vormt.

De invulling wordt verder omringd door de achterkanten van de bestaande bebouwing van Daver, de korte Dorpsstraat en de Dorpsstraat. De herontwikkeling wordt ingepast in de

bestaande dorpse kwaliteit van het projectgebied. De nieuwe bebouwing wordt verweven met de bestaande structuur, als een logische en vanzelfsprekende invulling.

De invulling behelst woningbouw van maximaal 2 lagen met een kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11,5 meter. De toekomstige bebouwing is kleinschalig, maar bebouwing in de vorm van aanéengesloten rijenwoningen is mogelijk in een maximale lengte van circa 18 meter langs de Achterstraat en Daver. Deze bebouwing vormt een duidelijke begeleiding van de hoofdstructuur van de Achterstraat en Daver.

De bebouwing in het binnengebied kan langer dan aan de randen van het plan, maximaal 35 m. Ook hier wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11,5 meter.

De nokrichting van de woningen zijn parallel aan de voorgevelrooilijn. Plaatselijk kunnen ondergeschikte accenten doormiddel van het draaien van de nokrichting gerealiseerd worden.

Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats, dan wel in het binnengebied."

2.2.3 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is uiteraard ook invulling gegeven aan de beoogde beeldkwaliteit die het nieuwplan in zich moet hebben. Hieronder is opgenomen wat de beeldkwaliteit voor het nieuwbouwplan behelst.

"De opzet van de architectuur van de toekomstige woningbouw is kleinschalig en traditioneel. Hiermee wordt een aansluiting gecreëerd met de bestaande bebouwing en een logische inbedding in de bestaande omgeving. Dorpse architectuur, met aandacht voor de entree, dakrand en accenten. De individuele woningen vormen onderdeel van het geheel, de eventueel toegepaste accenten zijn secundair en leiden niet af van de hoofdopzet. De hoofdvorm van de daken begeleiden de stedenbouwkundige structuur en de voorgevelrooilijnen. De horizontale structuur van de straatgevels versterkt dit.

De daken zijn voorzien van pannen, kleur: antraciet. Toegepaste PV-panelen zijn full-black van kleur.

Het toegepaste materiaal voor de gevels is voornamelijk traditioneel metselwerk. Baksteen is het basismateriaal in warme kleuren, genuanceerd rood of oranje. In aansluiting met de bestaande omgeving kan incidenteel een groter vlak gekeimd metselwerk voorkomen. De kozijnen zijn van hout, of hout gelijkend in een traditionele Hollandsche profilering. Extra aandacht wordt gegeven aan de kopgevels grenzend aan openbaar gebied."

In het beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend op bovenstaande omschrijving referentiebeelden opgenomen.

2.2.4 Erfafscheidingen en inrichting openbare ruimte

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is de kwaliteit van de erfafscheidingen en de openbare inrichting opgenomen. Door dit direct mee te ontwerpen aan de voorkant en onderdeel te laten zijn van de projectoplevering op later moment, wordt ervoor gezorgd dat de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk tot realisatie komt. Hieronder is opgenomen wat de beoogde kwaliteit van de erfafscheidingen en de openbare ruimte in het projectgebied inhoudt (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan, bijlage 1).

“Om tot een goede aansluiting met de bestaande omgeving te komen, is de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van de erfafscheidingen essentieel. Daar waar de erfafscheidingen grenzen aan het openbaar gebied zullen deze vormgegeven worden door Hederahagen van minimaal 1800 mm met een plantafstand van onderling minimaal 25 cm op een (beton-) gaashekwerk. Op deze wijze vormt zich het eerste zomerseizoen een visuele begrenzing vanuit het openbare gebied ten behoeve van de privacy van de bewoners van de woningen.

De overgang van de beperkte voortuinen naar openbaar gebied wordt gevormd door ligusterhagen, minimaal 600 mm hoog met een plantafstand van minimaal 25 cm. In de koopovereenkomst wordt hiertoe een instandhoudingsverplichting opgenomen. Ten behoeve van de klimaatadaptatie zal in de communicatie met de toekomstige bewoners een groene, natuurvriendelijke inrichting van de privétuinen worden gepromoot.

De materialisering van de inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij het dorpse karakter van de locatie. Door klinkerbestrating in diverse kleuren, verschillende legpatronen en geringe hoogteverschillen wordt de structuur benadrukt. De openbare inrichtingselementen, zoals straatlantaarns e.d. zullen passen bij het traditionele dorpse karakter.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats. In het openbaar gebied worden voor zover mogelijk de parkeerplaatsen geclusterd tot een parkeerhof. De parkeerplaatsen worden omkaderd door middel van middelhoge beukhagen. Met nadruk wordt meegegeven in overweging te nemen de parkeerplaatsen in een halfverharding uit te voeren.

De achtertuinen van de bestaande woningen aan Daver, Achterstraat en Dorpsstraat zullen worden afgeschermd met hoge hagen, voor zover grenzend aan openbaar gebied.”

Het beeld is als volgt beoogd (referentiebeelden).



2.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied is direct gelegen aan de Achterstaat en Daver. De aan deze wegen gesitueerde woningen worden hier direct op ontsloten. Er worden ook nieuwe wegen aangelegd om de andere woningen, die aan het hof zijn gesitueerd te ontsluiten. Het gaat hier om een niet doorgaande weg (doodlopend) welke alleen bedoeld is voor de ontsluiting

van de woningen aan het hof.

De Achterstraat en Daver zijn allebei erftoegangswegen in de bebouwde kom van Kerk-Avezaath. Beide straten kennen een maximumsnelheid van 30 km/ uur. De nieuw aan te leggen ontsluiting van de woningen aan het hof zijn van hetzelfde type als de Achterstraat en Daver. Het is hier niet toegestaan om harder dan 30 km/ uur te rijden.

De nieuw aan te leggen weg, de Achterstraat en Daver betreffen allemaal geen hoofdroutes voor gemotoriseerd verkeer. De wegen zijn (of worden) wel vrijwel rechtstreeks op de hoofdroute aangetakt, zo takt Daver aan op de N834. Deze gebiedsontsluitingsweg vormt in noordelijke richting de verbinding met Buren en in zuidelijke richting de verbinding met Tiel. Vanaf meerdere zijden is het projectgebied bereikbaar. De huidige ontsluiting van het projectgebied is goed te noemen, wat als voordelig wordt beschouwd in geval van calamiteiten.

De beoogde planontwikkeling in onderhavig projectgebied heeft een toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Het gaat conform CROW om een toename van gemiddeld 149,6 motorvoertuigen per etmaal¹, namelijk:

- Koop, huis, twee-onder-één-kap: 7,4-8,2 (7,8 gemiddeld) verkeersbewegingen per etmaal per woning (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) x 4 = 31,2;
- Koop, huis, tussen/hoek: 7,0-7,8 (7,4 gemiddeld) verkeersbewegingen per etmaal per woning (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) x 16 = 118,4.

De huidige + nieuwe verkeersstructuur kan deze toename prima aan. De nieuwe weg wordt voldoende ruim gedimensioneerd voor hetgeen erop wordt ontsloten. Het wegprofiel van de bestaande wegen waarover het verkeer wordt afgewikkeld is voldoende ruim en er is nog voldoende ruimte in de capaciteit aanwezig.

Parkeren

De gemeente Buren heeft geen eigen parkeernormennota. De gemeente toetst aan de landelijke parkeernormen. Dat betekent dat de gemeente Buren uitgaat van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de CROW.

Op basis van de CROW kan onderhavig gebied als weinig stedelijk, rest bebouwde kom worden getypeerd. Op basis hiervan gelden voor het type woningen dat wordt ontwikkeld de volgende parkeernormen:

- koop, huis, twee-onder-één-kap: 1,8 – 2,6 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van 2,2 parkeerplaatsen per woning x 4 woningen = 8,8 parkeerplaatsen);
- koop, huis, tussen/hoek: 1,6 – 2,4 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van 2 parkeerplaatsen per woning x 16 woningen = 32 parkeerplaatsen);
- koop, huis, vrijstaand: 1,9 – 2,7 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van 2,3 per

¹ De om te schakelen bedrijfswoning naar burgerwoning is buiten beschouwing gelaten, want hiervoor geldt een gelijkblijvende verkeersaantrekkende werking in de huidige ten opzichte van de nieuwe situatie.

woning x 1 woning = 2,3 parkeerplaatsen);

Totaal moeten voor de ontwikkeling 43,1 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het projectgebied zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig (op eigen terrein bij de bedrijfswoning die wordt omgeschakeld naar een burgerwoning). Er worden nog 41 parkeerplaatsen aanvullend gerealiseerd, 39 stuks in het projectgebied en 2 stuks aan de Korte Dorpsstraat. Op de situatieschets in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing zijn de parkeerplaatsen ingetekend.

Voldaan wordt aan de parkeernormen zoals gesteld in de CROW.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro/ Rarro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige projectgebied geldt dat de ontwikkeling geen specifieke betrekking heeft op de nationale belangen die in het Barro of Rarro worden genoemd. Het Barro of Rarro staat de uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt o.b.v. jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie gaat het om de toevoeging van 20 nieuwe woningen, dit betekent dat het initiatief een stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in het Bro mogelijk maakt. Om die reden moet de behoefte en invulling ervan – in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking - nader gemotiveerd te worden.

Gemeente Buren is onderdeel van de regio Rivierenland. Samen met die regio heeft de gemeente de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 – 2030 vastgesteld. Op basis van die woonagenda heeft de gemeente haar eigen Woningbouwprogramma 2020 – 2030 opgesteld. Dit Woningbouwprogramma is op 26 januari 2021 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. In het Woningbouwprogramma is voor Kerk-Avezaath een behoefte van 116 woningen tot 2030 opgenomen. 71 woningen zijn al voorzien in bestaande plannen. Onderhavig plan is hiervan onderdeel. De 20 te realiseren woningen in onderhavig projectgebied passen daarmee binnen de behoefte-raming.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een herontwikkelingslocatie nabij het hart van het dorp. Functies waaraan geen behoefte meer is (detailhandel en bedrijvigheid tot en met categorie 2 incl. verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG) maken ruimte voor het wonen in onderhavige ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale staten hebben op 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Er wordt in benoemd wat voor Gelderlanders van waarde is en wat ze willen beschermen. En: ze geven richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen. Zo kunnen ze met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgeven aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst is het idee.

Om Gelderland in de toekomst 'gaaf' te kunnen houden, dan moet daar nu wat voor gedaan worden. Er is sprake van grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Om met deze thema's aan de slag te kunnen gaan heeft Gelderland haar inwoners, bedrijven, organisaties, en overheden nodig.

Om samen stappen te zetten, is een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad om te handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt dit vergezicht beschreven: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken die Gelderland heeft gehad met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat men samen belangrijk vindt.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar men aan wil werken. Dit doet zij door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft Gelderland hier richting aan. Samen met de vier spelregels: doen, laten, zelf en samen vormt dit het kader waarbinnen wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt.

Om de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland te kunnen realiseren worden deze uitgewerkt in een omgevingsverordening. De nieuwe omgevingsverordening is nog niet af. Daarom hebben Provinciale Staten een geconsolideerde omgevingsverordening vastgesteld, die ze aanpassen tot het moment dat de nieuwe omgevingsverordening wordt vastgesteld. Hierin staan de nu geldende regels voor de inrichting van de Gelderse

leefomgeving. Aan die regels moet onderhavig plan voldoen. In de volgende paragraaf wordt aan daaraan getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Ze geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft ze alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Ze heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

De wetten waarop de omgevingsverordening is gebaseerd worden opgenomen in de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

De Omgevingsverordening bestaat uit kaarten en regels die digitaal voor iedereen zijn ontsloten. Dit maakt het mogelijk dat iedereen voor elke locatie in Nederland kan zien welke mogelijkheden er zijn en welke beperkingen voor een locatie gelden. Iedereen weet daardoor welke regels op een bepaalde locatie gelden en waar zij aan toe is.

In de Omgevingsverordening zijn voor de op onderhavige locatie gewenste ontwikkeling regels gesteld. Het gaat om de regels in hoofdstuk 2 Ruimte, afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen, artikel 2.1 (regionale woonagenda) en 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) die van toepassing zijn. In deze regels wordt gesteld dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda op moeten stellen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarbinnen passen. Als (nog) geen

regionale woonagenda is vastgesteld kunnen ontwikkelingen toch doorgang vinden als ze aan de volgende criteria voldoen:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en;
- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De regio waarvan de gemeente Buren onderdeel is (Rivierenland) heeft een regionale woonagenda vastgesteld. De gemeente Buren heeft deze uitgewerkt in haar eigen Woningbouwprogramma 2020 – 2030. Onderhavige ontwikkeling is passend in het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2020 – 2030 en omdat die voldoet aan de regionale woonagenda is het plan ook daarin passend.

Aanvullend hierop geldt ingevolge de Omgevingsverordening Gelderland dat het plangebied is gelegen in boringsvrije zone en in een koude-warmteopslagvrije zone. We hebben het plan getoetst aan de regels die horen bij de boringsvrije zone. Op basis van die regels kan het plan doorgang vinden. Verder wordt in het plangebied geen koude-warmteopslag aangelegd. De regels die hierop uit de Omgevingsverordening Gelderland volgen zijn dan ook niet aan de orde.

Er is geen sprake van strijdigheden met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Het gave rivierenlandschap in combinatie met weinig verstedelijking zorgt voor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat ze bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil houden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden goede aanknopingspunten voor versterking van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hier liggen kansen voor versterking van de economische basis van de gemeente.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op het dorp Kerk-Avezaath. Het is belangrijk dat de karakteristieke structuur van voor- en achterstraat met grote kavels en weilanden, boomgaarden en moestuinen behouden blijft. Met name in de oude kern zijn beperkte mogelijkheden voor intensivering aanwezig. Dit moet wel passen binnen het karakter en de schaal van een landelijk dorp.

De plek waarover we het hier hebben betreft een locatie die nu bestemd is voor detailhandel met bedrijfswoningen en bedrijvigheid tot en met categorie 2 incl. verkooppunt voor motorbrandstoffen. Detailhandel en bedrijvigheid is op deze plek niet meer exploitabel, de bebouwing is (voor zover nog aanwezig) vervallen. De plek is daarmee een locatie welke voor herontwikkeling in aanmerking komt. Vergelijkbare verstedelijkingsdruk is daarbij voorstelbaar. Het herontwikkelingsplan vindt met haar korrelgrootte, massa en intensiteit aansluiting bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het ontwikkelde plan voor onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie 2009-2019.

3.3.2 Woningbouwprogramma 2020 - 2030

Met het Woningbouwprogramma 2020 – 2030 legt de gemeente Buren haar ideeën vast in een kader waarbinnen ze haar doelstelling op het gebied van wonen wil bereiken.

Waar staat Buren voor?

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar wil Buren bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Waar gaat Buren voor?

Ook in het komende decennium wil Buren met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern. Daarnaast wordt voor enkele kernen ook ruimte geboden om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

Aan deze kernen worden in het woningprogramma relatief hoge aantallen toebedeeld. Dat geldt dan met name voor Beusichem, Lienden, Maurik en Kerk-Avezaath. Deze kernen hebben, met uitzondering van Kerk-Avezaath, nu al een groter voorzieningencluster en zijn door hun geografische ligging ook nu al gewild onder mensen van buiten Buren. Voor het deelgebied Buren, waar Kerk-Avezaath in ligt, geldt dat deze strategisch gelegen is ten opzichte van de A15 en de A2, waardoor ook dat gebied aantrekkelijk is voor mensen van buiten Buren.

Woningprogramma

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. Buren zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In dit programma zijn 840 woningen noodzakelijk voor de autonome groei. De overige 560 woningen zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder terugkeerders, mensen die eerder in Buren woonden en om redenen van studie of werk de gemeente hebben verlaten en nu weer terug willen komen.

In het Woningbouwprogramma wordt per deelgebied en vervolgens uitgesplitst per kern de kwantitatieve opgave geschetst. Ook is de kwalitatieve opgave geschetst.

Toetsing aan het Woningbouwprogramma 2020 - 2030

In het woningbouwprogramma 2020 – 2030 zijn voor het deelgebied Buren, waarin Kerk-Avezaath is gelegen, 350 woningen voorzien. Hiervan zijn er reeds 134 in bestaande plannen voorzien. Er is nog ruimte voor de toevoeging van 216 woningen. Meer specifiek voor Kerk-Avezaath ziet dit er als volgt uit. Hier kunnen 116 woningen worden toegevoegd, 71 zijn er al voorzien in bestaande plannen. In onderhavig projectgebied worden 20 woningen toegevoegd. De woningen in onderhavig plan zijn onderdeel van deze 71 woningen. Deze woningen passen daarmee binnen hetgeen is geprognostiseerd. Er is na ontwikkeling van onderhavig plan nog ruimte voor de ontwikkeling van 45 nieuwe woningen.

Voor de nieuw te realiseren woningen is het de bedoeling dat in zijn totaliteit 30% in het sociale huursegment (tot 737 euro per maand) en 5% in het huursegment boven 737 euro per maand wordt gerealiseerd. Het overige is te realiseren in het koopsegment. Het gaat om 30% onder 300.000 euro en 35% hierboven. Qua typologieën is het streven 45% grondgebonden, 35% als bijzonder woonconcept en 20% in de vorm van appartementen.

In onderhavig projectgebied is ingezet op grondgebonden (10 woningen) en hofjeswoningen (10 woningen) voor allerlei doelgroepen. Zo zijn de woningen geschikt voor starters, huishoudens en medioren. De woningen vallen binnen de categorie koop.

Het gaat om 1 woning voor een jongere/ starter, 6 woningen voor medioren en 13 woningen voor huishoudens. Hiermee geldt dat na realisatie van onderhavige ontwikkeling nog ruimte in Kerk-Avezaath overblijft voor alle typologieën en doelgroepen. Er worden met onderhavig plan geen typologieën/ doelgroepen volledig opgesoupeerd. Zie onderstaande tabel voor de overall gewenste kwalitatieve invulling van de woningbouwbehoefte zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2020 – 2030.

	Grondgebonden	Woonconcept (eco-initiatief, CPO,	Appartement	Percentage van totaal (Min/ max scenario)
--	---------------	---	-------------	---

		hofjeswonen, tiny house)		
Jongeren/ starters <30	35%	35%	30%	10%
Huishoudens 30-55 jaar	80%	20%	-	30%
Medioren/ Senioren 55- plus	30%	40%	30%	60%
	45%	35%	20%	100% (116)

Onderhavig project voldoet aan het Woningbouwprogramma 2020 – 2030.

4 Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden moet bij een ruimtelijke procedure aannemelijk worden gemaakt dat aan de relevante ruimtelijke en milieuregelgeving wordt voldaan. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Geluid

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (alook een ruimtelijke onderbouwing), indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Consequenties

Wegverkeerslawaaï

In het projectgebied worden woningen ontwikkeld. Woningen zijn geluidgevoelige objecten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een weg, omdat in de omgeving alleen sprake is van 30-km/ uur wegen (de gehele bebouwde kom van Kerk-Avezaath, waar het projectgebied middenin ligt, is aangemerkt als een verkeerskundig verblijfsgebied) en de nieuwe ontsluiting die in het projectgebied wordt aangelegd een erf betreft (15-km/ uur maximaal toegestaan). Een 30-km/uur weg leidt niet tot een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

In het projectgebied worden 20 nieuwe woningen ontwikkeld. Één bestaande bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Voor nieuwe woningen moet gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat².

De Achterstraat en Daver kennen een lage verkeersintensiteit en zijn voorzien van asfaltverharding, hierdoor is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels ten gevolge van lawaai door wegverkeer op de Achterstraat of Daver wordt overschreden. Dit geldt ook voor de nieuw te realiseren weg in het projectgebied.

² Dit betekent dat de bestaande bedrijfswoning die wordt omgeschakeld naar een burgerwoning hier niet nader beschouwd wordt.

Nader onderzoek naar geluid ten gevolge van wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is één instelling gelegen (kerk), die in paragraaf 4.4 nader wordt beschouwd. Hieruit blijkt dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt voor de nabijgelegen instelling m.b.t. hun bedrijfsvoering. Ook vormt deze instelling geen belemmering voor het woon- en leefklimaat op hoogte van de toekomstige woningen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Rail- of luchtverkeerslawaaï

In de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van een railverkeer, waardoor geen geluidszones ten gevolge hiervan in acht genomen hoeven te worden. Het dichtstbijzijnde spoor ligt op 320 meter. De geluidszone behorende bij dit spoor reikt niet tot aan het projectgebied.

Voor wat betreft luchtverkeerslawaaï geldt dat ter hoogte van het projectgebied geen sprake is van een in acht te nemen Ke-contour.

Geluid vormt aldus geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse van de toekomstige woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd.

Gemeenten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening).

Consequenties

Volgens het bestemmingsplan 'kernen Buren' van de gelijknamige gemeente geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (onderzoeksgebied 1)'

(www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m archeologisch onderzoek nodig is.

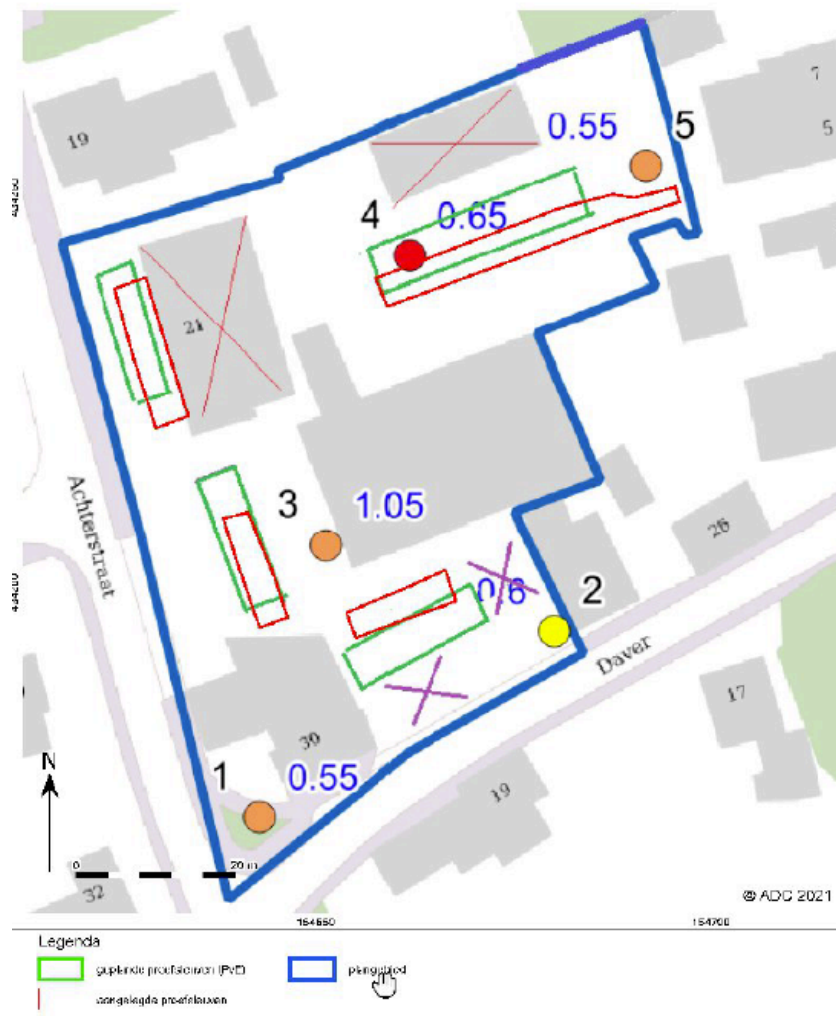
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande ondergrenzen indien:

- a) het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b) het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d) het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat een archeologisch onderzoek voor de voorgenomen nieuwbouwplannen noodzakelijk is.

Door ADC Archeoprojecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2). Op basis van de uitkomsten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is niet uit te sluiten dat door de ontwikkeling archeologische waarden worden verstoord. Een proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk. Dit kan voorafgaand aan of na de sloop plaatsvinden. Er is hiervoor een PvE worden opgesteld, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Inmiddels heeft op basis van het PvE in het plangebied proefsleuvenonderzoek plaatsgehad. Het (concept)onderzoeksrapport is nog niet opgeleverd. Er is wel een tussentijds evaluatieverslag beschikbaar waarin de eerste bevindingen van het proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen. Hieronder volgt de samenvatting daarvan.

In het projectgebied zijn vier proefsleuven aangelegd (zie de afbeelding hieronder). In alle sleuven zijn (beperkt) sporen aangetroffen (enkele kuilen, greppels en een recente palenrij). Over het algemeen is er weinig samenhang tussen de sporen. In de twee meest zuidelijke en oostelijke sleuven (respectievelijk ter hoogte van het pompeiland en het terrein achter de garage) wijst het dateerbare aardewerk op activiteit aan het eind van de vroege middeleeuwen tot in de volle middeleeuwen (ca 9^{de} tot 12^{de} eeuw na Christus). Die activiteit is in recenter tijden flink verstoord, gelet op de aanwezigheid van afvalputten in het meest oostelijke deel van het projectgebied. In de afvalputten werden delen van accu's gevonden. Het onderzoeksvureau merkt ten slotte op dat de bodemopbouw vrijwel nergens intact is.



Aan de hand van deze informatie concludeert de regioarcheoloog Rivierenland namens gemeente Buren dat met uitzondering van het meest noordoostelijke deel van het projectgebied geen behoudenswaardige vindplaatsen binnen de Daverhof aanwezig zijn en de bouw en inrichting zoals weergegeven op de schetsverbeelding doorgang kan vinden.

In verband met de uitkomsten van het gravend onderzoek kan voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming zoals in het vigerende bestemmingsplan van kracht is in dit bestemmingsplan vervallen. Voor een deel van het plangebied geldt dit niet. Voor dat gedeelte van het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, van kracht.

Belangrijk is – ook al is geen dubbelbestemming i.v.m. de bescherming van eventuele archeologische waarden van kracht – dat mocht een archeologische toevalsvondst worden gedaan geldt dat:

- Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten gaat, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te

wroden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht conform art. 5.10 Erfgoedwet.

- Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/ of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens dienen direct en zonder omhaal de provincie, als mogelijk eigenaar van de vondsten, en de lokale overheid, de betreffende gemeente, van de melding archeologische toevalsvondst op de hoogte gesteld te worden.
- Als de vondst van algemeen of van (inter)nationaal belang wordt geacht, dient deze aan het Rijk ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (art. 5.10 lid 2 Erfgoedwet).

4.3.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (alsook ruimtelijke onderbouwingen).

Consequenties

Het gebied waarop deze toelichting betrekking heeft kent geen monumenten of cultuurhistorische waarden zoals cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, lijnen, vlakken of beplanting. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn wel monumentale panden aanwezig. Deze panden worden door onderhavig project niet aangetast.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden of monumenten aangetast.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Het betreft hier de ontwikkeling van 20 nieuwe gevoelige objecten (woningen) en een bestaand gevoelig object (bedrijfswoning wordt burgerwoning).

In de omgeving van het projectgebied is één instelling gelegen die hier nader wordt beschouwd. Het gaat om een kerk. De kerk wordt door vooral woningen (en erftoegangswegen) omsloten. Het gebied wordt gezien haar nieuwe wijze van inrichting als een rustig woongebied - zoals bedoeld in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering - getypeerd. Hieronder is de kerk opgenomen met haar SBI-2008 code inclusief te hanteren richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	SBI-code	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand dichtstbijzijnde gevel nieuw gevoelig object tot functie
Kerk	9491	0m	0m	30m	0m	32 m

Het bestemmingsvlak van de kerk is op meer dan 30 meter gelegen van de dichtbijzijnde gevel van een nieuw gevoelig object. De richtafstand wordt gehaald. Aangezien de gevoelige objecten buiten de VNG-richtafstanden worden gesitueerd is daarmee aannemelijk dat wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bestaande gevoelige object (de bestaande bedrijfswoning) geldt dat de richtafstand niet wordt gehaald. Aangezien het hier een bestaand gevoelig object betreft is een nadere motivering niet aan de orde.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven/instellingen worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (alook ruimtelijke onderbouwingen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen (alook ruimtelijke onderbouwingen) zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Voor het projectgebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat om twee onderzoeken, omdat de locatie niet in zijn geheel in één keer is onderzocht.

Door Nipa Milieutechniek BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel kadastraal bekend sectie K, nummer 970. De rapportage is als bijlage 3 bij deze ruimelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Achterstraat 21 te Kerk-Avezaath, kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie K, nummer 970, blijkt dat:

- de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood, zink en PAK;*
- in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn gemeten;*
- het grondwater licht verontreinigd is met zink en barium.*

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Volgens de tijdelijke handreiking hergebruik PFAShoudende grond en bagger dient de grond ten behoeve van afzet aanvullend op de aanwezigheid van PFOS/PFOA geanalyseerd te worden.

Door Hopman en Peters is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen kadastraal bekend sectie K, nummers 848, 971, 972, 1000, 1214. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). De conclusie van dit onderzoek is als volgt.

“Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekslocatie verdacht is in de zin van de NEN 5740 en NEN 5707.

De licht verhoogde gehalten in de grond, op deellocatie A en de overige terreindelen, zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Er is zintuiglijk géén asbest op of in de bodem aangetroffen. Analytisch is er géén asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Wél overschrijdt de inspoelzone van de noordelijke schuur de rapportagegrens (0,5 interventiewaarde; 100 mg/ kg droge stof (d.s.)). Dit is normaliter aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De inspoelzone is gedefinieerd als de lengte van de schuur en een breedte van 1 meter waarbij de toplaag is belast met asbest.

Normaliter reikt de verontreiniging zich niet verder dan dit gebied. Het uitvoeren van een nader onderzoek om de omvang verder af te bakenen wordt ons inziens niet noodzakelijk geacht.

Er is in onderhavig onderzoek géén ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Wél is vanuit de historische informatie bekend dat er op enkele plekken nog verontreiniging van beperkte omvang aanwezig (kunnen) zijn.

Er bestaan ons inziens géén belemmeringen voor toekomstige herontwikkeling.”

Door het onderzoeksbureau Hopman en Peters wordt het volgende geadviseerd.

“Het advies is om (niet verplicht, want onder de ‘kritieke waarde’) de met asbest besmette inpoelzone bij de noordelijke schuur voorafgaand aan de sloop daarvan te saneren. Voorafgaand daaraan dient een zogeheten BUS-melding (categorie immobiel) te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Opgemerkt wordt dat een bodemsanering alleen mag worden uitgevoerd door een BRL 7000 erkende aannemer en tevens verplicht onder begeleiding van een BRL 6000 erkend milieuadviesbureau.

Ten behoeve van het vooronderzoek is bodeminformatie opgevraagd bij de provincie Gelderland. In dit bodemsysteem staat beschreven dat er wordt geconcludeerd dat de overheid (omgevingsdienst Rivierenland) dat er wellicht illegaal accu’s gestort zijn achter op het terrein grenzend aan Dorpsstraat 7/9, perceel 1214).

Deze informatie is beschikbaar gesteld na uitvoering van het veldwerk. Geadviseerd wordt om dit perceel aanvullend te onderzoeken door middel van het graven van proefsleuven.”

Conclusie

De gemeente Buren is bevoegd gezag, het onderzoeksbureau heeft slechts een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaalt dan ook of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het bevoegd gezag heeft het uitgevoerde bodemonderzoek beoordeeld en is ermee akkoord. Het door het onderzoeksbureau gegeven advies moet worden opgevolgd. Dit houdt in dat:

- voorafgaand aan de sloop van de noordelijke schuur de inpoelzone moet worden gesaneerd, voor de sanering moet een BUS- melding ingediend worden bij het bevoegd gezag; de provincie Gelderland;
- een deel van het projectgebied nader moet worden onderzocht door middel van het graven van proefsleuven in verband met de hier wellicht illegaal gestorte accu’s.

Verder geeft het bevoegd gezag aan dat wanneer beide uitgevoerde onderzoeken gecombineerd worden, blijkt dat de zuidoostelijke hoek en de meest noordelijke smalle strook van het projectgebied niet onderzocht zijn. Deze delen moeten nog onderzocht worden.

Het onderzoek is nog niet in gang gezet, maar moet zijn uitgevoerd en de bodem moet geschikt zijn bevonden voor de nieuwe functie van het projectgebied (Wonen) alvorens wordt gestart met fysieke werkzaamheden ter plaatse die verband houden met de realisatie van bebouwing, verharding en dergelijke voor de nieuwe functie. Indien accu's worden gevonden zullen deze worden verwijderd en afgevoerd. Eventuele restvervuiling zal moeten worden gesaneerd of afgedekt. Aangezien het om een beperkte hoeveelheid lijkt te gaan zullen de kosten binnen de geraamde post 'onvoorzien' vallen, de ontwikkeling zal hierop niet stagneren.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit

houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Consequenties

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'wonen' passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische (op de A15 en Betuweroute) en brandbare (alleen op de Betuweroute) stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 7 juni 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De

mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is

gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Soorten

Door Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan ziet toe op het onderdeel soorten. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 5). De conclusie en het advies van het onderzoek is als volgt.

“In het projectgebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- » Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing (woonhuis);*
- » Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Advies

Nader onderzoek en preventieve maatregelen zijn benodigd conform onderstaand advies.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop van de bebouwing nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2021) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli, waarvan minimaal één bezoek in juni, en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van minimaal 20 dagen.

Aanpak vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broed- seizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.”

Door Hopman en Peters is het geadviseerde nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

“De onderzoekslocatie fungeert o.b.v. de gedane waarnemingen niet als verblijfplaats/ nestplaats voor vleermuizen. De voorgenomen ingrepen zullen niet leiden tot een afname in foerageermogelijkheden. Daarom is verstoring van essentieel foerageergebied dan ook niet aan de orde. Een ontheffing voor de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen is niet noodzakelijk, omdat geen verblijfplaatsen zijn aangetoond in relatie tot het onderzoeksgebied. Wel wordt aanbevolen om zorgvuldig te handelen tijdens de sloop, omdat er altijd sprake kan zijn van onverhoopte aanwezigheid van een vleermuis op een onverwachte plek.

Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

Tot slot dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten”.

Gebieden

Het projectgebied ligt niet in beschermde gebieden zoals Natura 2000, NNN / de Provinciale Verordening. Binnen 10 kilometer van het projectgebied zijn twee Natura 2000 gebieden gelegen. Op 4 kilometer afstand van het projectgebied ligt Natura 2000 gebied Rijntakken, op 10 kilometer afstand ligt Kolland & Overlangbroek. Via de AERIUS-calculator is berekend of en in hoeverre het project voor zowel de bouw-/aanlegfase als de gebruiksfase leidt tot significante gevolgen op deze Natura 2000 gebieden. Uit de

berekening die is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van de depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in verband met onderhavige ontwikkeling geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

4.8 Kabels en leidingen

Voor onderhavige locatie is een KLIC-melding uitgevoerd. In het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het initiatief.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellingsconcentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

1. woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;

2. woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
3. kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg en
4. kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Consequenties

Het betreft hier een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Er worden 20 woningen ontwikkeld, dit valt ruim onder de grenswaarden voor luchtkwaliteit waardoor ze zonder verder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit mogen worden ontwikkeld. Ter onderbouwing is de zogenaamde NIBM-tool ingevuld. De tool berekent een volledig worstcase-bijdrage aan luchtkwaliteit. Uit een berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hieronder is een afbeelding van de ingevulde tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	149,6
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,24
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Geen sprake is van de ontwikkeling van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Verder is relevant om te toetsen in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor zijn de GCN-kaarten geraadpleegd. Hieruit blijkt dat aan de Europese grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} wordt voldaan.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het projectgebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde, is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Nationaal Bestuursakkoord water

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken ‘scherper’ toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan de samenwerking tussen deze overheden. Vanuit deze context is door Waterschap Rivierenland en gemeenten het afsprakenkader voor riolering ‘Samen door één buis’ vastgesteld. Dit afsprakenkader is primair gericht op het samen (gemeenten en waterschap) beheersen van lozingen en riolering en het zo bijdragen aan een goede waterkwaliteit en leefomgeving.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast 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 vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Binnen het projectgebied liggen geen watergangen, waterkeringen of beschermingszones. Het plan voldoet daarmee aan de Keur.

Waterplan Buren 2009-2017

De gemeente Buren en het Waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. De gemeente Buren hanteert momenteel nog steeds de beleidsuitgangspunten uit dit waterplan. 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 in de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Consequenties

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Ter plaatse ligt de grondwaterstand

voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en berging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater mogelijk is.

Het waterschap hanteert voor stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m² voor particulieren. In onderhavige situatie ziet de verhardingsbalans er als volgt uit.

Totaal plangebied ca. 4350m²

	Huidig:	Nieuw
▪ Dakvlakken	1330 m ²	1361 m ²
▪ Bestrating	2327 m ²	673 m ²
▪ Tuinen	697 m ²	1964 m ²
▪ Parkeerplaatsen halfopen bestrating	0 m ²	352 m ²

Met voorliggend plan blijft de totale toename aan verharding onder de 500 m² oppervlakte van de eenmalige vrijstelling voor stedelijk gebied.

Watercompensatie is daarom niet nodig. Het hemelwater dient binnen het plangebied te worden verwerkt en zal gescheiden worden afgevoerd, zie navolgende alinea.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink). Zuivering van dit water is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woningen en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar deels in de bodem worden geïnfiltreerd en deels worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In het Daverhof en de achterpaden worden bovengronds goten geplaatst in de verharding met op enkele plaatsen kolken.



Onder de goten loopt de hoofdriolering bestaande uit een drainageleiding. Deze loopt onder het Daverhof en onder kavel 8 richting de hoek van de Daver en de Achterstraat. Ter plaatse van deze hoek wordt het water, via een duiker onder de Daver, naar de sloot aan de Achterstraat geleid.

Blok van 3 Achterstraat

Het hemelwater van de woningen en bergingen wordt aangesloten op de ondergrondse drainage/riolering in het Daverhof.

Blok van 5 Daverhof (1 laag met kap)

Het hemelwater watert aan de voorzijde van de woningen bovengronds af op de goot in de Daverhof. De tuinen en achterzijde watert af op de goot in het achterpad. Dit is vervolgens aangesloten op de riolering in het Daverhof.

Blok van 5 Daverhof (2 lagen met kap)

Het hemelwater watert aan de voorzijde van de woningen bovengronds af op de goot in de Daverhof. De tuinen en achterzijde watert af op de goot in het achterpad. Deze is vervolgens aangesloten op de riolering die van het Daverhof ondergronds richting de Daver loopt.

2x 2^1 kap Achterstraat

Het hemelwater wordt aan de achterzijde van de woningen aangesloten op de riolering die van het Daverhof richting de Daver loopt.

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater. De vuilwaterafvoer van het projectgebied zal aangesloten worden op het openbaar riool grenzend aan het projectgebied.

Waterlopen

Het voorgenomen initiatief heeft geen effect op de bestaande watergangen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage (7) bij deze onderbouwing. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat de normale procedure van toepassing is. Er is een uitgangspuntennotitie gegenereerd die gebruikt kan worden om het wateraspect in het plan vorm te geven. Vervolgens is het de bedoeling dat het waterschap wordt geïnformeerd over de wijze waarop het wateraspect vorm heeft gekregen, zodat zij er kennis van kunnen nemen en erover kunnen adviseren. Dit laatste gebeurt ten tijde van het wettelijk vooroverleg.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een MER worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Een dergelijk project staat op de D-lijst. De grootte van het project ligt onder de drempelwaarde. Dat betekent dat onderzocht moet worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van

een m.e.r-beoordeling. In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Bij een overweging van de kenmerken van het project zijn de volgende criteria van belang: de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en risico's voor de menselijke gezondheid.

Het betreft hier de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Een voormalige detailhandels-/bedrijfslocatie wordt herontwikkeld voor grondgebonden wonen. In totaal worden 20 woningen gerealiseerd.

Plaats van het project

De mate van kwetsbaarheid van het milieu van gebieden waarop het project invloed heeft is afhankelijk van de volgende criteria: het bestaande grondgebruik, relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opname vermogen van het natuurlijke milieu met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Het voormalige en huidige gebruik van het projectgebied als detailhandels-/bedrijfslocatie en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het projectgebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Zoals beschreven in deze toelichting ligt het projectgebied niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en water aspecten.

Kenmerken van de potentiële effecten

De potentiële effecten van het project worden bepaald door de kenmerken en plaats van het project, in samenhang met de volgende criteria: de orde van grootte, het ruimtelijk bereik, de aard, het grensoverschrijdend karakter, de intensiteit en complexiteit, de waarschijnlijkheid en de verwachte duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Daarnaast kunnen ook de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen in overweging worden genomen.

Gezien de beperkte omvang en aard van de ontwikkeling in combinatie met de plaats van het project, is er geen sprake van onevenredige effecten voor het milieu in de omgeving. Dit blijkt uit deze toelichting en de voor de ontwikkeling uitgevoerde (milieu)onderzoeken.

Conclusie

Gezien de kenmerken en locatie van de activiteit is het niet aannemelijk dat de gevolgen van de activiteit van dien aard zijn dat een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken (bodem, stikstof, flora en fauna en archeologie) tonen aan dat het realiseren van woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Het bevoegd gezag heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan op grond van artikel 7.17 lid 1 Wm het besluit genomen dat het niet noodzakelijk is om een MER op te stellen.

4.12 Volksgezondheid

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze toelichting zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nog onduidelijk is hoe deze verhoogde kans precies wordt veroorzaakt. Komen de ziekteverwekkende stoffen uit stal, dier, mest, transport, voedsel et cetera? Dat onderzoekt het Rijk momenteel nader. Binnen een straal van 2 km rondom het projectgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Pluimvee- en varkenshouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen pluimveehouderijen of varkenshouderijen aanwezig die van invloed zijn op het projectgebied. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Spuitzones

In de omgeving van het projectgebied (50 meter) liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid van de nieuwe bewoners veroorzaakt of de ontwikkeling negatieve effecten in het kader van de volksgezondheid op omwonenden veroorzaakt.

4.13 Straling

Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslisten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Consequenties

Onderhavige projectgebied is gelegen op voldoende afstand van een hoogspanningslijn waardoor ter plaatse geen sprake is van een veldsterkte van meer dan 0,4 microTesla.

Conclusie

Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.14 Duurzaamheid

Beleidskader

De gemeente Buren werkt aan duurzaamheid. In de Klimaatvisie staat, hoe de gemeente Buren de energietransitie de komende tientallen jaren vorm gaat geven. Speerpunten hierin zijn:

- energiebesparende maatregelen;
- het opwekken van zonne- en windenergie;
- aardgasvrije woningen en bedrijven;

- het stimuleren van een circulaire economie;
- het aanpassen van de leefomgeving aan het veranderende klimaat;
- verduurzaming van de gemeentelijke organisatie.

Hiermee geeft het college uitvoering aan de (inter-)nationale en regionale klimaatafspraken.

Consequenties

In onderhavige ontwikkeling is duurzaamheid een belangrijk onderdeel.

De nieuwe woningen worden volgens het Trias Energetica 2.0-principe ontwikkeld, waarbij voor de bouw van de woningen gebruik gemaakt wordt van het door de initiatiefnemer ontwikkelde Smart Concept-principe. Hiermee wordt voldaan aan de BENG-norm en worden de woningen optioneel NOM. Het Smart Concept houdt in dat de volledige woning inclusief alle installaties vooraf is uitgedacht en uitontwikkeld. Er wordt zover gegaan dat zelfs het merk en type van vrijwel alle materialen en installaties meteen wordt bepaald, waardoor de BENG-eisen ook daadwerkelijk worden behaald.

Duurzaamheid begint met het ontwerp van woningen die lang meegaan. Ruime woningen met goede plattegronden en tijdloze architectuur voorkomen veelvuldig verbouwen en sloopwerk. Fraai metselwerk met een mooie en degelijke detaillering, zoals rollagen, staand metselwerk en een groot gootoverstek, zorgen voor een subtiel rijk vormgegeven, maar robuuste architectuur. Houten kozijnen in fris, tijdloos wit, voorzien in een hoogwaardige uitstraling.

De eenduidigheid van de woningen binnen de sterke architectonische samenhang, maken de buurt als geheel een prettige woonomgeving. Op het niveau van de materialisering zijn oneindigheid en circulariteit de leidende principes. De ervaring leert dat de structuur van zowel esthetisch als technisch goed gebouwde woningen eeuwig blijft staan. Voorbeeld zijn de grachtenpanden in Amsterdam en de alom geliefde jaren '30 woningen. Hiervan blijft de esthetische kwaliteit over het algemeen groot. Alleen aan onderhoud onderhevige materialen worden vervangen. Daarom wordt in de nieuwe woningen enkel oneindig, onverslijtbaar en onderhoudsarm materiaal toegepast. Dat wil zeggen dat gekozen is voor een traditioneel gebouwd casco met een betonnen fundatie, vloeren en een draagstructuur van kalkzandsteen.

Alle materialen en onderdelen waar juist wel de aanpasbaarheid en dus de tijdelijkheid van belang is, worden volledig demontabel in het casco aangebracht. Op deze manier kunnen materialen aan het eind van de levensduur gerecycled worden, maar kan de woning ook eenvoudig onderhouden worden. Tegelijk hebben deze materialen een lage of zelfs een positieve milieubelasting. Tijdelijke onderdelen zijn bijvoorbeeld de houten boeidelen en houten kozijnen met ramen en deuren die voorzien zijn van een FSC-keurmerk.

Verwarming geschiedt door individuele luchtwarmtepompen. Ventilatie door middel van een voor de bewoner prettige natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer. Uiteraard

komen er op de daken PV-panelen zodat wordt voldaan aan de BENG-norm. Optioneel worden woningen aangeboden als NOM (Nul-op-de-meter)

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de Klimaatvisie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Buren vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan 'Daverhof, Kerk-Avezaath' voorziet in de realisatie van 20 nieuwe woningen en één bestaande woning (omschakeling van bedrijfs- naar burgerwoning). Voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek en inhoud van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, zijnde 'Kernen, Buren'.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1 Wonen

In het plangebied zijn meerdere bestemmingsvlakken voor 'Wonen' opgenomen. Via de regels behorende bij deze bestemmingsvlakken is het oprichten van nieuwe woningen mogelijk, voor zover het maximum op de verbeelding opgenomen aantal niet wordt overschreden en binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Voor de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij hetgeen in de omgeving juridisch planologisch is toegestaan en wat uit de omgevingsdialoog naar voren is gekomen.

5.4.2 Verkeer

Voor het parkeren en de wegen in het plangebied is de bestemming verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming is onder andere ook groen mogelijk.

5.4.3 Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventuele in de grond aanwezige archeologische waarden.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht tot kostenverhaal bij ruimtelijke plannen. Op basis van artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Bro dient bij ruimtelijke plannen aangetoond te worden dat ze economisch uitvoerbaar zijn.

Naast de kosten voor de sloop en realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van de stukken voor de ruimtelijke procedure, zoals het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken et cetera. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken en deze toelichting blijkt dat nog aanvullend onderzoek nodig is voor de aspecten archeologie en bodem. De kosten die dit met zich meebrengt zijn nauwkeurig aan de hand van offerten en ervaringen van deskundigen geraamd. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt om het ruimtelijke besluit te kunnen nemen en voor eventuele planschade. Alles bij elkaar resulteert het erin dat de ontwikkeling financieel gezien niet haalbaar is. Om het plan haalbaar te krijgen is subsidie gevraagd bij de provincie. De subsidieregeling waarvan de initiatiefnemer gebruik wil maken betreft 'Steengoed Benutten'. Het project valt binnen de categorie 'binnen bebouwde kom, B: stedelijke herstructurering van woongebied'.

Over de kosten die de gemeente maakt en in verband met de locatie-eisen die de gemeente stelt is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

Uit bovenstaande blijkt dat de kosten van het plan zijn verzekerd doordat een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Verder geldt dat het plan, mits de gevraagde subsidie van Steengoed Benutten wordt verstrekt, economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is onderdeel geweest van de totstandkoming van de plannen. Er zijn twee ronden keukentafelgesprekken gevoerd door Koolraad, het participatiebureau dat door de initiatiefnemer is ingeschakeld. Er is gesproken met de eigenaren/ bewoners van:

- Dorpsstraat 7;
- Daver 26
- Achterstraat 19;
- Dorpsstraat 9;
- Korte Dorpsstraat 1;
- Korte Dorpsstraat 2;
- Korte Dorpsstraat 4;
- Dorpsstraat 3

- Dorpsstraat 1;
- Teisterbandstraat 13;
- Dorpsstraat 6;
- Dorpsstraat 10.

De conclusie van de eerste ronde aan keukentafelgesprekken is dat er een duidelijke steun is voor het ontwikkelen van woningen op de kavels waar op dit moment sprake is van twee detailhandels- en een bedrijfsfunctie inclusief bedrijfswoningen. Er is wel forse weerstand tegen het bebouwen van het groene veldje/ de groenstrook aan de Korte Dorpsstraat en de Dorpsstraat. Deze weerstand is zo groot dat discussiëren over oplossingen niet mogelijk is.

Naar aanleiding van de eerste ronde keukentafelgesprekken is het plan in overleg met de gemeente aangepast. De aanpassingen zijn als volgt:

- Geen woningen op het Beatrixveldje, waardoor introductie woningen op eerder bedachte 'dorpspleintje' + driekapper aan de Daver ter hoogte van het voormalige tankstation;
- Enkele woningen van twee lagen met kap naar één laag met kap;
- Verhuizing parkeerkoffer naar centraal in het plan;
- Toevoeging drie parkeerplaatsen in de Korte Dorpsstraat tegenover nummer 2 en 4;
- Wijziging van calamiteitenroute in voetpad;
- 20 woningen in plaats van 22 woningen;
- Geen huurwoningen.

Op basis van het aanpaste plan is een tweede ronde van keukentafelgesprekken gehouden. De omgeving heeft suggesties gedaan voor mogelijke verbeteringen van het plan. Het gaat om:

- De verplaatsing van de parkeerkoffer naar de oorspronkelijke plek;
- De verplaatsing van de drie langsparkeerplaatsen aan de Korte Dorpsstraat naar de hoek van de Korte Dorpsstraat;
- De driekapper aan de Daver wat meer naar achteren verplaatsen waardoor een grotere voortuin ontstaat;
- Een compact ontwerp van de parkeerkoffer zodat Dorpsstraat 5 en 7 extra tuin bij kunnen kopen;
- Het mogelijk maken van een uitgang voor auto's aan de achterzijde van Dorpsstraat 3;

Bezien is in hoeverre hieraan gevolg gegeven kon worden. Dit heeft geresulteerd in de volgende wijzigingen in het stedenbouwkundig plan:

- verplaatsing parkeerkoffer naar de oorspronkelijke plek;
- meer ruimte voor extra achtertuin voor Dorpsstraat 5 en 7, en;
- een mogelijkheid tot achteruitgang voor Dorpsstraat 3.

Aansluitend heeft nog een derde ronde van keukentafelgesprekken plaatsgehad. Hier is de derde variant van het plan gepresenteerd:

Als positief zijn de volgende elementen aan te wijzen:

- Het plan is positief ontvangen en wordt gezien als de best mogelijke variant.
- De centrale parkeercoffer zorgt voor meer afstand tussen de bestaande woningen aan de Dorpsstraat 3, 5 en 7 en de nieuwe woningen in het plan. Hiermee is het veto van Dorpsstraat 7 en 5 niet meer van toepassing.
- Mogelijkheid om extra privégrond te kopen van de ontwikkelaar t.b.v. Dorpsstraat 5 en 7 te vergroten.

Als negatief wordt ervaren dat het voetpad Beatrixveldje direct langs de voortuin van Korte Dorpsstraat 1 loopt. Dit wordt nog in overleg met omwonenden (Dorpsstraat 7 en Korte Dorpsstraat 1) gewijzigd.

Formele ruimtelijke procedure

Onderdeel van de formele ruimtelijke procedure zijn als eerste vervolgstappen het vooroverleg met andere overheden zoals het waterschap en de provincie. Daarna volgt ter inzage legging voor zienswijzen (6 weken) en een definitief besluit op het ruimtelijk plan door het bevoegd gezag (vaststelling door de gemeenteraad). Daarna staat nog de mogelijkheid tot het instellen van beroep open bij de Raad van State.

7 Bijlagen

Bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek 1

Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek 2

Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 – AERIUS-berekening

Bijlage 7 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 8 – Aanvullend ecologisch onderzoek