

13075-9 RO LIENDEN, WATERSTRAAT 9-11



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging van het plangebied en begrenzing	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Lienden	5
2.2	Locatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Beleid waterschap	15
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1.	Mer-beoordeling	16
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3.	Bodem	18
4.4.	Externe veiligheid	19
4.5.	Leidingen	20
4.6	Flora en fauna	20
4.7	Geluid	20
4.8.	Geur	21
4.9.	Luchtkwaliteit	21
4.10.	Milieuzonering	22
4.11.	Verkeer	22
4.12.	Waterhuishouding	23
4.13.	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	24
5.	UITVOERBAARHEID	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25



Ruimtelijke onderbouwing, Lienden, Waterstraat 9-11

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan “Kernen Buren” is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Buren hanteert het principe van “veegplannen”. In de veegplannen worden plannen van particuliere initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen wordt door het college vastgesteld.

De gemeente Buren hanteert als uitgangspunt dat initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) moeten laten maken door een stedenbouwkundig bureau van hun keuze. De toetsing van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken gebeurt door de gemeente.

De diverse ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende initiatiefnemers worden vervolgens in één bestemmingsplan gebundeld met een algemene toelichting, de planregels en de verbeeldingen. De ruimtelijke onderbouwingen worden per initiatief als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de realisatie van een bijgebouw. Het nieuw te bouwen bijgebouw zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Waterstraat 9-11 te Lienden.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van het bijgebouw wenselijk en wil deze ontwikkeling opnemen in het bestemmingsplan. Deze toelichting fungeert daarbij als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het plangebied en begrenzing

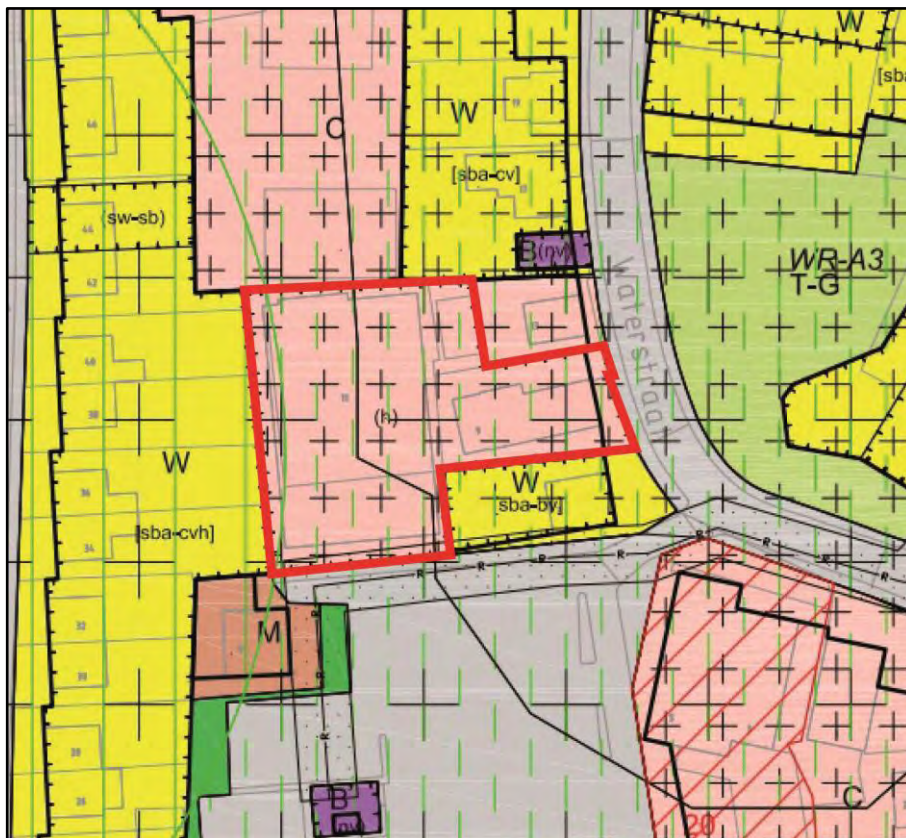
Het plangebied betreft het perceel aan de Waterstraat 9 en 11 te Lienden. De aanvrager wil een bestaande bijgebouw weghalen en hiervoor een nieuw te plaatsen groter bijgebouw realiseren. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door een groot parkeerterrein. Aan de oostkant ligt de Waterstraat met de bestaande woningen Waterstraat 7 en het pand Waterstraat 13. Het pand Waterstraat 11 behoort tot het plangebied. Aan de westzijde ligt een aantal twee onder een kap woningen langs de Rembrandt van Rijnstraat. Ten noorden van het plangebied liggen vrijstaande woningen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kernen Buren

Voor de kernen in de gemeente Buren is op dit moment het bestemmingsplan kernen Buren in procedure. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 juni 2013. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door meerdere partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Naast de ingestelde beroepen is bij wijze van voorlopige voorziening door de uitspraak van de raad van State van 31 december 2013 een klein gedeelte van het bestemmingsplan geschorst. Het bestemmingsplan is daardoor deels in werking getreden. De schorsing geeft geen betrekking op het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het perceel heeft de bestemming Centrum. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%. Dit percentage is niet groot genoeg voor het planvoornemen van de aanvrager voor de realisatie van een nieuwe bijgebouw. Hiervoor zal het bebouwingspercentage vergroot moeten worden naar 90%.



Fragment verbeelding "Kernen Buren"

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een verbeelding. In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plangebied en plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Tenslotte komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

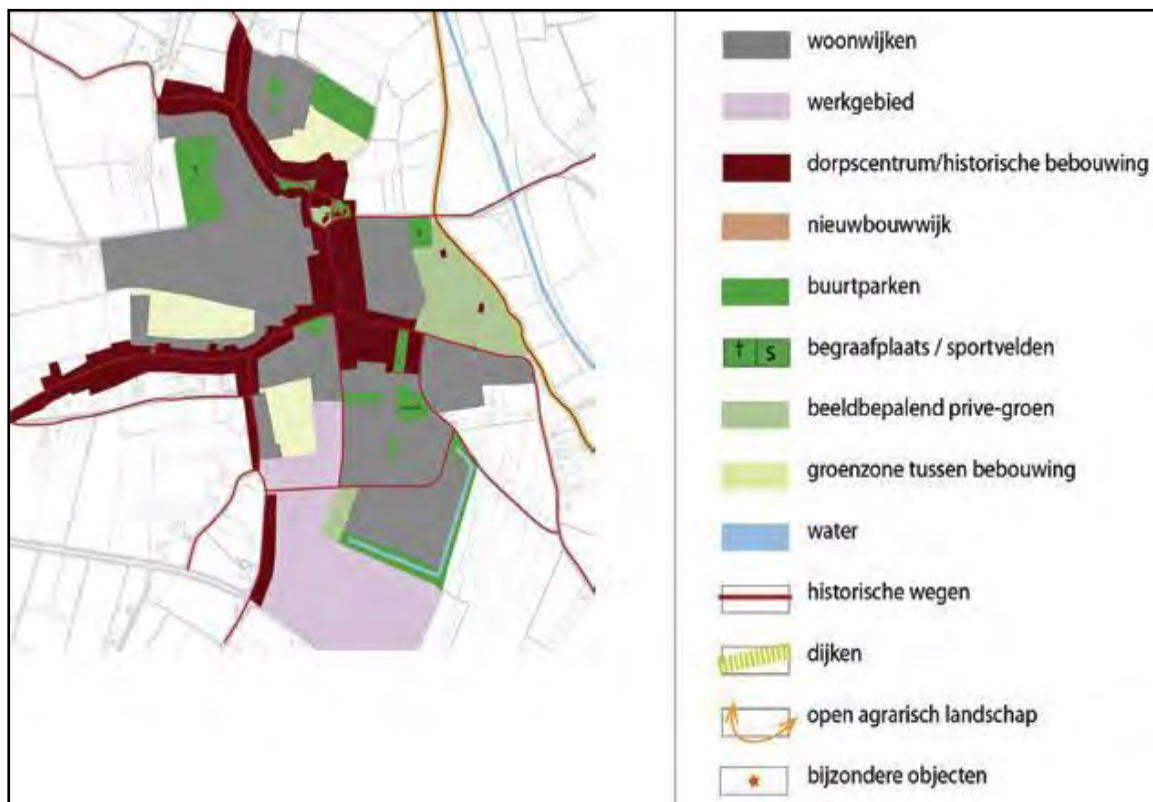
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Lienden

Ontstaansgeschiedenis

Lienden is ontstaan op de oeverwal langs de Rijn. Het huidige Lienden is ontstaan uit twee dorpen: het oorspronkelijke Lienden en Meerten. Lienden was een rond esdorp en Meerten een uitgestrekt esdorp. Beide dorpen zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid, waardoor Lienden zijn karakteristieke spinnenwebstructuur gekregen heeft: een dorpscentrum en marktplein met uitwaaierende oude wegen. Langs deze wegen, die nog steeds de belangrijkste verkeersaders van het dorp zijn, is deels de historische en voor het dorp karakteristieke lintbebouwing ontstaan. Door de tijd heen zijn de onbebouwde gebieden tussen de bebouwingslinten bebouwd. De eerste uitbreidingen waren het gebied van de Middenweg, het Binnen I, het Eindtoe en de Molenboomgaard I en II. Het merendeel is woonbebouwing. Vrijstaande, dubbele en rijtjes woningen wisselen elkaar af. Een meer recente uitbreiding is het woongebied Binnen II. De meeste recente uitbreidingen zijn de woongebieden het Binnen III en Nieuw Meerten.

Ruimtelijke structuur



Overzicht ruimtelijke structuur Lienden (bron: Groenbeheerplan 2010)

Het dorpscentrum heeft zich tussen het Marktplein en de Oudsmidsestraat ontwikkeld. Het Marktplein (de Brink) met de kerk en 'Het Witte huis' aan de noordzijde en het voormalige gemeentehuis met 'Het wapen van Lienden' aan de zuidzijde vormen de waardevolle sluitstukken van het centrumgebied. Aan de Dorpsstraat is sprake van een half open bebouwingsbeeld. Door de aanwezigheid van enige open plekken is de agrarische sfeer (boomgaard, moestuin) in het centrum duidelijk aanwezig.

Functionele structuur

Functioneel gezien is de kern Lienden onder te verdelen in de volgende hoofdgebieden: het dorpscentrum, de oude dorpsstructuur, de woongebieden en het bedrijventerrein.

Dorpscentrum

In het dorpscentrum, langs de Dorpsstraat, is een concentratie van voorzieningen aanwezig. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Naast de voorzieningen komen in het dorpscentrum ook woningen voor.

Oude dorpsstructuur

De oude dorpsstructuur kenmerkt zich door afwisseling in functies langs oude wegen en paden. Er bevinden zich voornamelijk (vrijstaande) woningen, maar ook bedrijven.

Woongebieden

In de planmatig ontwikkelde woonbuurten van Lienden zijn alleen maar woningen aanwezig. Andere functies zijn niet aanwezig en ook niet gewenst.

2.2 Locatie

Het plangebied betreft het perceel aan de Waterstraat 9 en 11 te Lienden. Hier is een café en zalencentrum gevestigd. De aanvrager wil een bijgebouw realiseren op zijn perceel. Een bestaand bijgebouw zal gesloopt worden en hiervoor zal een nieuw en groter bijgebouw in de plaats komen. Het nieuwe bijgebouw zal gebouwd worden op het perceel dat in het historische bebouwingslint van het dorp Lienden valt. Op het huidige moment ligt de bestemming Centrum erop. Op deze bestemming ligt een bebouwingspercentage van 60%. Dit percentage is echter te klein, een percentage van 90% is wenselijk.

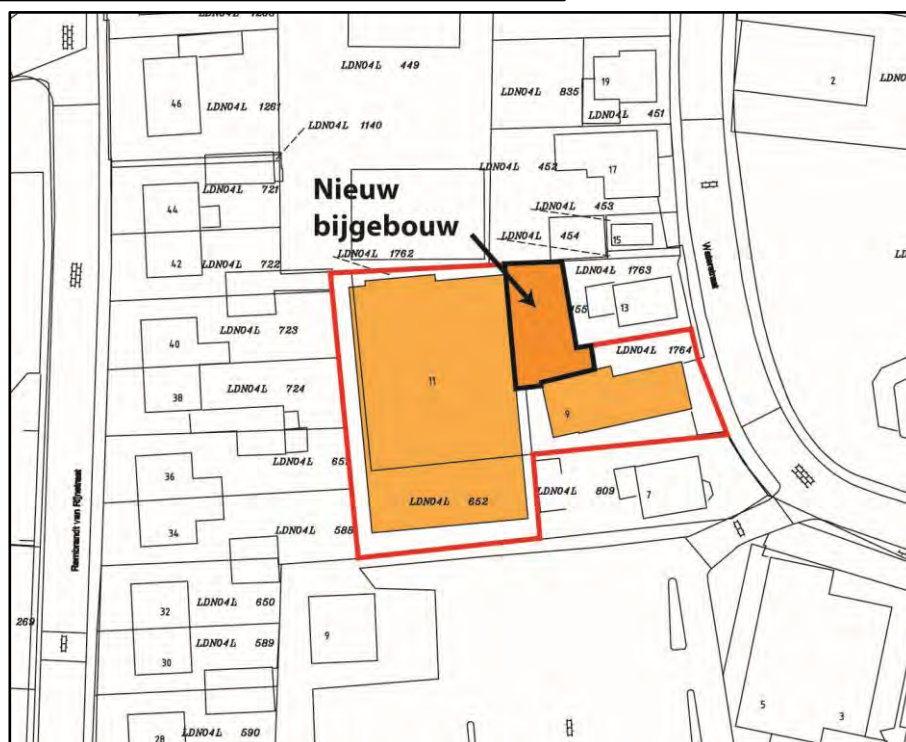
Op de volgende afbeelding is met rood de begrenzing van het perceel weergegeven:



Begrenzing plangebied

2.3 Planbeschrijving

Op het perceel aan de Waterstraat tussen no. 9 en 13 te Lienden ligt de bestemming wonen. De aanvrager wil een bijgebouw slopen en hiervoor in de plaats een nieuw groter bijgebouw realiseren. Het bebouwingspercentage voor de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken geen gebouw zijnde samen mag op dit moment maximaal 60% bedragen. Dit percentage is niet groot genoeg voor het planvoornemen van de aanvrager. Met een maximaal bebouwingspercentage van 90% is het plan wel uitvoerbaar.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de „kapstok“ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer,

bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat drie voor de gemeente Buren relevante gebieden:

- Rivierbed grote rivieren;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde: Romeinse Limes;
- Reservering eventuele verbreding rijksweg A15.

Het plangebied aan de Voorstraat 13-13C, te Lieden valt binnen de globale begrenzing van de Romeinse Limes.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde: Romeinse Limes

Bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. De grenzen van erfgoederen op de Voorlopige Lijst (Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Limes) geeft het Rijk indicatief aan en zijn gebaseerd op gegevens uit diverse planfiguren van de provincies. De provincies wordt gevraagd de grenzen binnen één jaar definitief geometrisch vast te leggen.

De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt („ja, mits“-principe). Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan. Het gaat om de volgende kernkwaliteiten: “De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

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

Het plangebied heeft deels de dubbelbestemming Waarde- Archeologie- 3 en deels Waarde- Archeologie- 4. Binnen deze bestemming is archeologisch onderzoek vereist bij bouwwerken of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 resp. 1000 m². De archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. Wanneer sprake is van een concreet bouwplan kan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan het archeologisch beleid.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 3.1.6. van het Bro stelt de volgende wettelijke eisen aan bestemmingsplannen:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

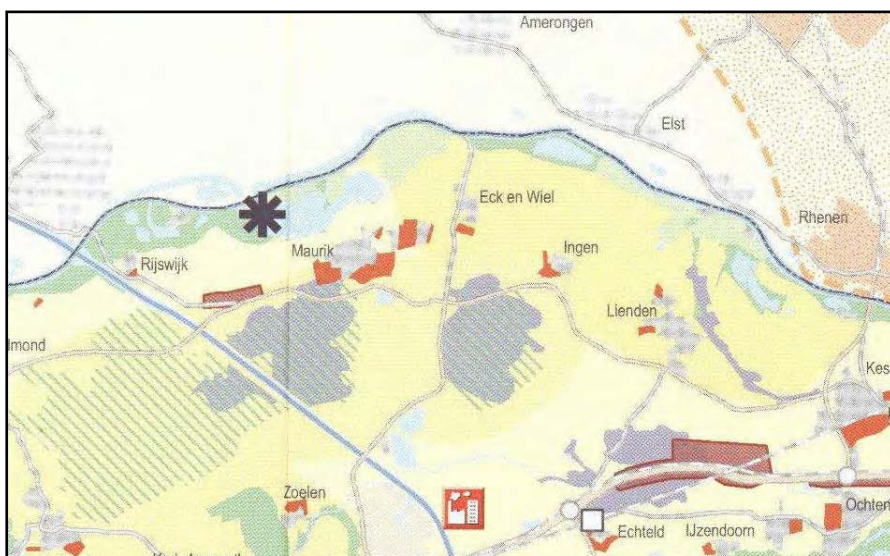
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De planontwikkeling past binnen de Woonvisie en de Structuurvisie van de gemeente Buren. Het betreft een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



Structuurvisie Gelderland

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijke beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid verstrekt, gebruik makend van de aanwezige identiteit en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijke beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's.

De hoofdstructuur wordt in Gelderland gevormd door het groen- blauwe raamwerk en het rode raamwerk. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden. De locatie valt binnen het multifunctioneel gebied.

Multifunctioneel gebied

Het multifunctioneel gebied bestaat het grootste deel van de provincie. Dat gebied omvat:

- bebouwd gebied (de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur);
- extensivering (zones) intensieve veehouderij;
- waardevol landschap en;
- multifunctioneel platteland.

In het multifunctioneel gebied is ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functies) in dorpen, steden en landelijk gebied.

Ruimtelijke Verordening

Op 16 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. In deze verordening heeft de provincie regels opgenomen over o.a. verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en nationale landschappen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de in de verordening opgenomen regels

In artikel 2 staat dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in principe slechts is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. Bij de locatie aan de Waterstraat 9-11 te Lienden is dit aan de orde.

Conclusie Provinciaal beleid

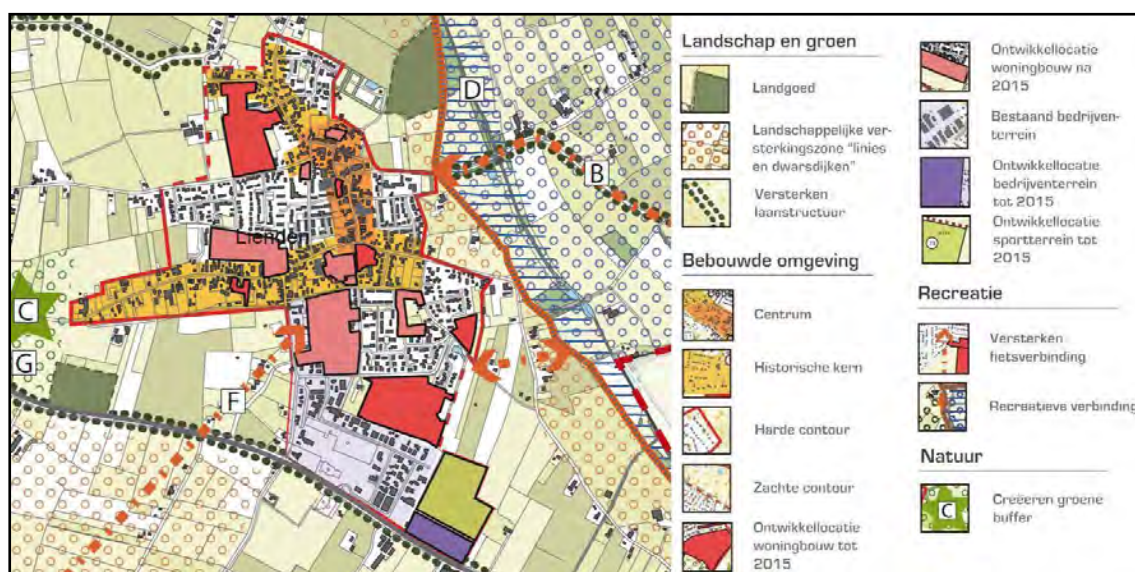
Het project past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009-2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) overschreden worden.



Uitsnede structuurvisie

Lienden

In de kern Lienden zijn de volgende kenmerken waardevol en dus behoudenswaardig:

- ruimtelijke relaties met het buitengebied;
- kenmerkende spinnenwebstructuur;
- nog aanwezige open ruimtes van weiljes, boomgaarden en moestuinen.

De ontwikkeling tast de kenmerkende waarden niet aan.

Dorpsvisie Lienden

Op 27 oktober 2009 is de Dorpsvisie Lienden vastgesteld. De visie vormt een ruimtelijk en functioneel kader waarmee ontwikkelingen worden gestimuleerd en waaraan initiatieven worden getoetst. De visie is gericht op het versterken van de identiteit van Lienden als fraai Betuws dorp. Dit streven is vervat in drie hoofddoelstellingen:

- versterken van Lienden als fraai woongebied en aantrekkelijke vestigingslocatie voor lokale bedrijvigheid;
- behoud en verbetering van het voorzieningenniveau;
- extra aandacht voor de uitstraling als historisch oeverwaldorp.

Met deze hoofddoelstellingen in het achterhoofd is een visie per thema opgesteld.

Hoofdpunten van deze visie per thema zijn:

- Versterken van de uitstraling van Lienden, met twee verschillende gezichten:
 - het historische oeverwaldorp ter hoogte van de oude kern;
 - de eigentijdse voorzieningenkernel tussen provinciale weg en Baron van Tillweg.
- Realiseren van aantrekkelijke woongebieden binnen huidige dorpscontour:
 - een compacte bebouwingkernel met de nadruk op inbreiding en herstructurering;
 - versterken van de groene dorpsranden.
- Concentreren van voorzieningen op een centrale voorzieningen- as in het dorp:
 - zowel winkelvoorzieningen als medische en maatschappelijke voorzieningen;
 - kleinschalige voorzieningen in de Dorpsstraat passend binnen de sfeer van het historisch Oeverwaldorp;
 - meer grootschalige voorzieningen rond de Verbrughweg passend bij een modern voorzieningendorp;
 - behoud van karakteristieke bestaande routes en aanleg van nieuwe langzaam verkeersroutes richting centrum.
- Ruimte voor bedrijven en het sportcomplex direct grenzend aan hoofdontsluiting:
 - herstructurering en geringe uitbreiding van het bedrijventerrein De Hofstede;
 - benutten van het sportterrein als overgang naar landelijk gebied;
 - realisering van een nieuwe ontsluitingroute tussen N320 en Adelsweg;
- Optimaal profiteren van het recreatief landschap en de bestaande toeristische activiteiten:
 - aanleg van een fijnmazig stelsel van fiets- en wandelroutes (rondje dorp);
 - aansluiten op bestaande toeristische fietsroutes rond het dorp;
 - ontwikkelen van kleinschalige toeristische activiteiten;
 - nieuwe landgoederen als kans om ontbrekende routes, extra natuur, wonen en recreatieve voorzieningen te realiseren.

Toekomstvisie Buren 2015

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. De centrale vraagstelling bij de visieontwikkeling luidt: 'Wat is het wensbeeld van Buren anno 2030? Welke keuzes liggen voor om daar te willen komen? en wat is de rol van de gemeente daarbij?'

In het visietraject staan de belevingen en behoeftes van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario, met nog enkele economische plusvarianten voor de gebieden Buren, Lienden en Maurik, het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen hebben.

3.4 Beleid waterschap

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

In droge zomers of bij lage rivierstanden is in het hele gebied aanvoer van water nodig als gevolg van verdamping, wegzijging en onttrekkingen (o.a. drinkwater en fruitteelt). Hiervoor is het watersysteem ingericht met inlaten en gemalen en watergangen die groot genoeg zijn om aan de watervraag te kunnen voldoen. In het landelijk gebied is het zorgen voor voldoende en schoon water voor de landbouw één van de belangrijkste taken. Ook is het belangrijk dat dit water een geschikt leefgebied is voor planten en dieren.

Conclusie beleid waterschap

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project past binnen het beleid van het waterschap.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Mer-beoordeling

Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten *belangrijke nadelige milieugevolgen* veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Het sloop en nieuwbouw van een bijgebouw bij een horecabedrijf komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. –beoordeling voor dit project is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van de archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het is verplicht om met nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente heeft de gemeente Buren een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in:

- Verstoorde gebieden:
- Zones met lage archeologische verwachting;
- Zones met middelhoge archeologische verwachtingen;
- Zones met hoge archeologische verwachtingen, waarbinnen ook de historische kernen;
- AMK- terreinen.

Voor de beide zones met middelhoge of hoge archeologische verwachting geldt als doelstelling: behoud in de huidige staat van eventuele resten.

Het plangebied heeft deels de dubbelbestemming Waarde- Archeologie- 3 en deels Waarde- Archeologie- 4. Binnen deze bestemming is archeologisch onderzoek vereist bij bouwwerken of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 resp. 1000 m². De archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening". Wanneer sprake is van een concreet bouwplan kan dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan het archeologisch beleid.

Cultuurhistorie

Lienden kent van oorsprong een esdorpachtige structuur. Vanuit het centrum van de kern verbindt een patroon van grillige uitwaaiende wegen de kern met het buitengebied. Binnen de kern is een groot aantal typische voetpaden aanwezig als Heessepad, Molenpad en Galgenpad.

Het dorpscentrum heeft zich tussen het Marktplein en de Oudsmidsestraat ontwikkeld. Het Marktplein (de Brink) met de kerk en „Het Witte huis„ aan de noordzijde en het voormalige gemeentehuis met „Het wapen van Lienden„ aan de zuidzijde vormen de waardevolle sluitstukken van het centrumgebied. Aan de Dorpsstraat is sprake van een half open bebouwingsbeeld. Door open plekken is de agrarische sfeer (boomgaard, moestuin) in het centrum duidelijk aanwezig.

Vanaf het dorpscentrum zijn langs de historische routes bebouwingslinten ontstaan. Apart genoemd moet worden het karakter van de lintbebouwing aan de Voorstraat; de bebouwing is op smalle kavels geplaatst met de nokrichting loodrecht op de straat.

In Lienden zijn de brink, de ei- vormige ruimte bij de kerk, het ensemble van Voorstraat en Achterstraat, de paden voor het langzaam verkeer en de monumentale bebouwing belangrijke cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze dienen behouden te blijven.

Monumenten

Rondom het plangebied, in de kern Lienden, zijn een aantal monumenten aanwezig die opgenomen zijn in het rijksmonumentenregister. Het dichtstbijzijnde monument bevindt zich aan de Dorpsstraat 23 te Lienden. Het betreft een boerderij uit vermoedelijk de 16^e eeuw,

dit monument ligt op circa 25 meter afstand van het plangebied. Ondanks de afstand, is dit monumenten en zijn andere monumenten niet van invloed op het planvoornemen.

Molenbiotoop

In de kern Lienden is aan de Molenstraat 7 de molen 'De Zwaan' gelegen. Rondom deze molen is een molenbiotoop opgenomen. Dit zijn zones rondom de molen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van nieuwe bouwontwikkelingen, om zodoende windvang voor de molen te garanderen. De volgende zones zijn op de verbeelding weergegeven:

- eerste zone - tot 100 meter, waarbij geen nieuwbouw is toegestaan;
- tweede zone - van 100 tot 400 meter.

ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m" dient de volgende bepaling in acht genomen te worden: binnen deze zone mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is op de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen".

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

Waarin:

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

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

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

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

z = askophoogte = 20 m.

de afstand van de nieuwbouw van het bijgebouw tot de molen bedraagt 125 meter. Dit leidt met toepassing van de formule tot een maximale hoogte van 6,5 meter.

Daarnaast is aan de Voorstraat 46 in Lienden nog de romp van de molen 'De Hoop' aanwezig. Rondom deze molenromp is geen molenbiotoop opgenomen.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt archeologie en cultuurhistorie.

4.3. Bodem

Inleiding

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe gevoelige functies maakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het perceel behoudt namelijk de huidige bestemming.

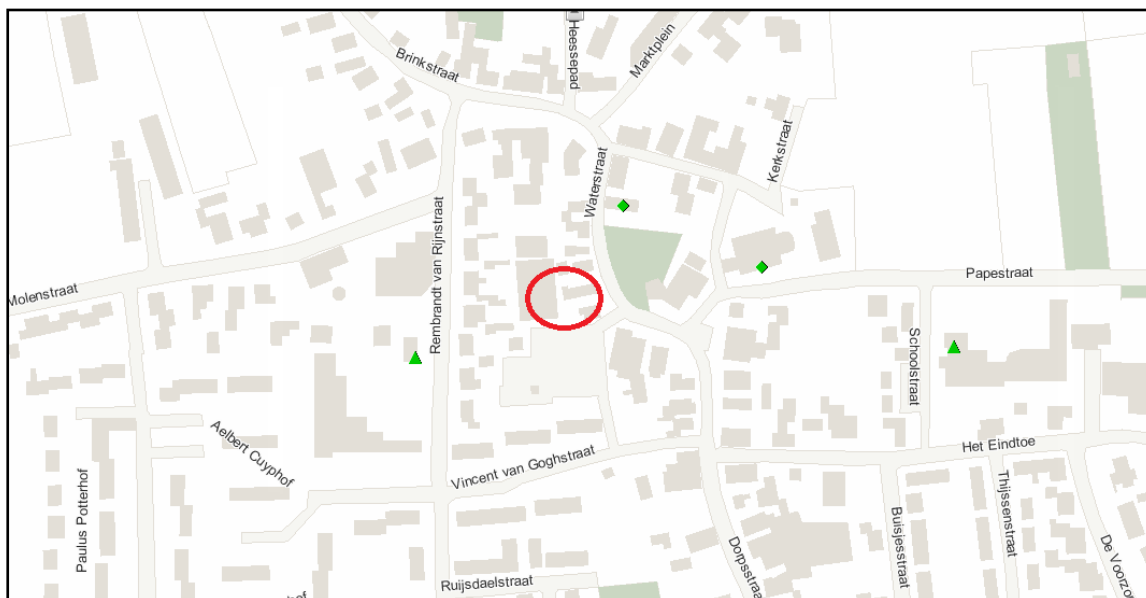
Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van bodem.

4.4. Externe veiligheid

Inleiding

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit het bevoegde gezag conform de Wet Milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.



Uitsnede risicokaart kern Lienden

Risicokaart

Op de zogenaamde risicokaart externe veiligheid is aangegeven welke risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleiding aanwezig zijn. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven op de volgende afbeelding.

Onderzoek

Provincie Gelderland heeft de externe veiligheid binnen het grondgebied van de provincie in kaart gebracht. In de omgeving van het plangebied zijn geen plaatsgebonden risico's aanwezig.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt externe veiligheid.

4.5. Leidingen

In de kernen zijn verschillende leidingen aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn echter geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

De leidingen vormen geen belemmeringen voor het project.

4.6 Flora en fauna

Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving.

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten. Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Daarnaast geldt de zogenaamde zorgplicht. Een ieder (van de projectontwikkelaar tot aan de uitvoerder) dient zo te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden. De Natuurbeschermingswet beschermt bepaalde natuurgebieden. Hiertoe is een groot aantal gebieden aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Deze zijn samengevat in de Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Het plangebied ligt midden in de kern Lienden. Het is nu reeds volledig verhard en bebouwd. Een nader onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk voor het planvoornemen.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van flora en fauna.

4.7 Geluid

Inleiding

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

Onderzoek

Het project betreft een bijgebouw ten behoeve van een horecabedrijf. Dit is geen geluidsgevoelig object en daarom is een akoestisch onderzoeken niet noodzakelijk.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van geluid.

4.8. Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V- Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Onderzoek

Het project betreft een bijgebouw ten behoeve van een horecabedrijf. Dit is geen geurgevoelig object en daarom is een akoestisch onderzoeken niet noodzakelijk.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van geur.

4.9. Luchtkwaliteit

Inleiding

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd. Deze wetswijziging is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM (niet in betekende mate bijdragen) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat ontwikkelingen op dit gebied zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk

kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het plan betreft de bouw van een bijgebouw bij een bestaand horecabedrijf. De verkeersbewegingen zullen hierdoor niet significant toenemen. Het project draagt daarom niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4.10. Milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG handreiking „Bedrijven en milieuzonering 2009“ legt niet vast wat wel en niet aanvaardbaar is. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beslisvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De eerder genoemde handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

Onderzoek

De bouw van het bijgebouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak en binnen de bestaande aanduiding „horeca“. De horeca-inrichting komt door de ontwikkeling niet dichterbij de omliggende woningen te liggen.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt milieuzonering.

4.11. Verkeer

Verkeer

Het plan betreft de bouw van een bijgebouw bij een bestaand horecabedrijf. De verkeersbewegingen zullen hierdoor niet significant toenemen.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van verkeer.

4.12. Waterhuishouding

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water- actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het binnenstedelijk gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 500 m² toename van verhard oppervlak. Voor het meerder moet gecompenseerd worden door middel van waterberging.

Gereguleerde watergangen

De gereguleerde watergangen zijn, naar hun belang voor de waterhuishouding, onderverdeeld in een tweetal categorieën:

- A- watergangen: Dit zijn de belangrijkste gereguleerde watergangen. Deze watergangen zijn in eigendom, beheer en onderhoud bij het Waterschap Rivierenland. Voor deze watergangen geldt een onderhoudsstrook van 4 meter uit de kant van de watergang.
- B- watergangen: Dit zijn de overige gereguleerde watergangen. Deze watergangen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland. Het eigendom en onderhoud berusten in de meeste gevallen bij particulieren. Voor deze watergangen geldt een onderhoudsstrook van 1 meter uit de kant van de watergang.

Op de A- en B- watergangen en op de onderhoudsstroken is de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Op grond hiervan mogen geen bouwwerken worden opgericht en geen werkzaamheden plaatsvinden, voor zover deze in strijd zijn met het waterstaatkundige belang. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn slechts toegestaan met een ontheffing van het Waterschap Rivierenland.

Er liggen geen watergangen in de nabijheid van het plangebied.

Watertoets

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van verhard terrein op een perceel wat nu nog volledig onverhard is. De watertoets van waterschap Rivierenland schrijft voor dat maximaal tot 500 m² verhard gebied mag worden gerealiseerd in het binnenstedelijk gebied zonder compenserende maatregelen. Het planvoornemen zal onder het oppervlak van 500 m² blijven.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van het waterschap omdat het om minder dan 500 m² verhard oppervlak gaat. Daarmee is de vrijstelling van het waterschap van toepassing.

4.13. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat milieuregelgeving, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van onderhavig project.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Buren geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

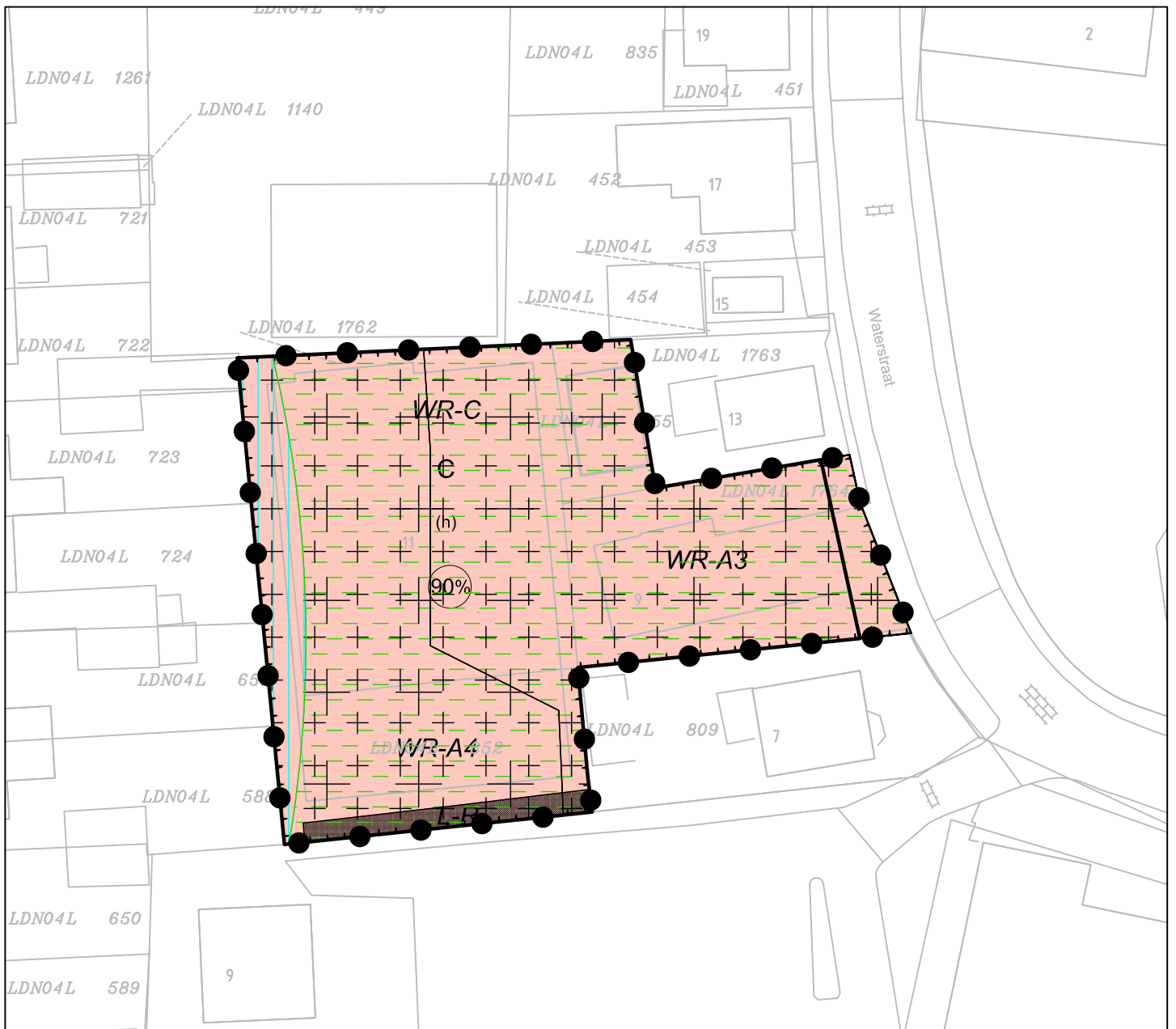
Er is bij dit pan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In de procedure van het veegplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van zienswijzen.

VERBEELDING



LEGENDA

 Plangebied



Enkelbestemmingen

 c Centrum


Dubbelbestemmingen

 L-R Leiding - Riool
 WA-3 Waarde - Archeologie 3
 WA-4 Waarde - Archeologie 4
 WA-5 Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - molenbiotoop 100m
 vrijwaringszone - molenbiotoop 400m


Funcieaanduidingen

 (h) horeca

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 90% maximum bebouwingspercentage (%)

 ondergrond



Verbeelding

Bestemmingsplan "Kernen Buren, Eerste herziening"
 Locatie: Lienden, Waterstraat 9-11



Gemeente: Buren
 IMRO-code: NL.IMRO.0214.KOMBP20140001-VG01
 Tekening nr: 6-A

voorontwerp:
 ontwerp: 31-01-2014
 vastgesteld: 24-06-2014
 onherroepelijk:

datum: 31-01-2014
 getekend: BM
 schaal: 1:500
 formaat: A4