

**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Dr. Guepinlaan 3 te Ommeren**  
**Gemeente Buren**

---





## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij bestemmingsplan Kernen Buren, tweede herziening ten behoeve van de locatie Dr. Geupinlaan 3 te Ommeren van de gemeente Buren.

Opdrachtgever: de heer E. van den Ouden

Lodewijck Groep B.V.  
Heemstede  
Januari 2015

# INHOUDSOPGAVE

## 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

## 2 Beschrijving plangebied

- 2.1 Ontstaansgeschiedenis
- 2.2 Ruimtelijke structuur
- 2.3 Functionele structuur
- 2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

## 3 Beleidskader

- 3.1 Europees- en Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Beleid Waterschap
- 3.4 Gemeentelijk beleid

## 4 Milieu- en Omgevingsaspecten

- 4.1 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.2 Leiden
- 4.3 Milieu
- 4.4 Waterhuishouding
- 4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' is het tweede 'veegplan' voor de kernen binnen de gemeente Buren. De gemeente Buren hanteert het principe van 'veegplannen'. Met deze systematiek wordt eens per jaar een bestemmingsplanprocedure gestart waarin kansrijke initiatieven vanuit de markt worden opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt vooraf welke initiatieven worden meegenomen.

Op deze wijze is één ruimtelijke procedure noodzakelijk voor het planologisch mogelijk maken van een groot aantal individuele initiatieven. Daarnaast is het veegplan een middel om het plangebied jaarlijks te kunnen actualiseren indien wet- en regelgeving hier om vragen.

Voor elke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De initiatiefnemers dragen zelf de verantwoordelijkheid voor het tijdig aanleveren van de ruimtelijke onderbouwing, inclusief benodigde omgevingsonderzoeken. De ruimtelijke onderbouwingen vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Dr. Guepinlaan 3 te Ommeren. Het project voorziet in de realisatie van een woning op de bovenverdieping van het pand op het perceel Dr. Guepinlaan 3 te Ommeren. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het projectgebied bevindt zich in het oosten van de kern Ommeren. (Gemeente Buren) en wordt aan de Noordzijde begrensd door de Kerkstraat, aan de oostzijde door de Dr. Guepinlaan, aan de zuidzijde door de Ommerenveldseweg en de provinciale weg de N320 vormt de grens aan westzijde.



Figuur 1: Globale begrenzing projectgebied

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het projectgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kernen Buren', van de gemeente Buren. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 juni 2013. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zijn diverse beroepen ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening. Door de uitspraak van de Raad van State d.d. 31 december 2013, op het verzoek om voorlopige voorziening, is een deel van het bestemmingsplan geschorst. Het bestemmingsplan is daardoor deels in werking getreden op 1 januari 2014. De schorsing heeft geen betrekking op het projectgebied. Gelet op de overige beroepen is het bestemmingsplan Kernen Buren nog niet onherroepelijk.

### 1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is allereerst onder paragraaf 1.3 het geldende planologisch regime vermeld. In hoofdstuk 2 komt de beschrijving van het plangebied aan de orde en worden de afwijkingen met het vigerende planologisch regime weergegeven.

In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders besproken en behandeld om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen.

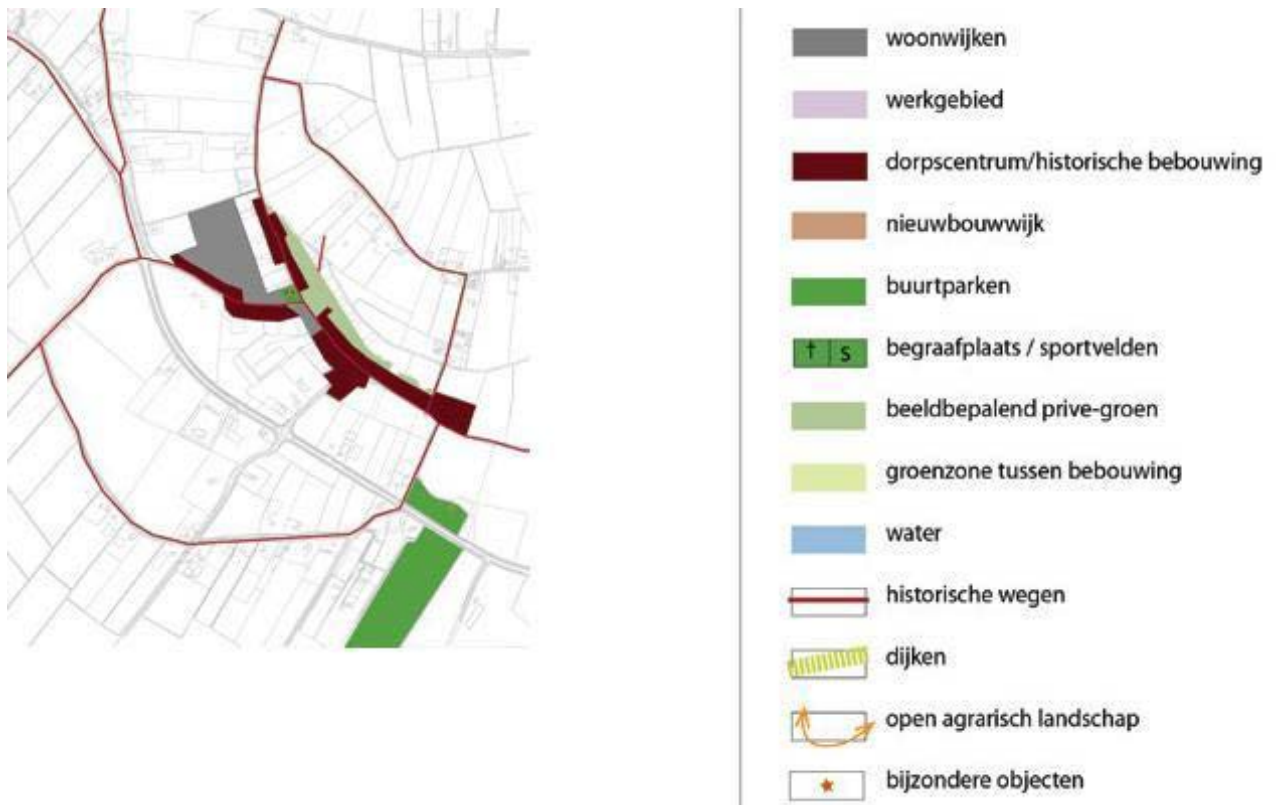
In hoofdstuk 4 worden de uitgevoerde onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, bodem, archeologie, ecologie, etc. beschouwd. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid aangetoond.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ommeren is als een gestrekt dorp ontstaan op de hoger gelegen stroomgordel. Ommeren is in de laatste jaren op kleine schaal uitgebreid. Aan weerszijden van de Canadalaan, een uitbreiding uit 1945, is woningbouw gerealiseerd, die zich overigens goed in de oorspronkelijke structuur voegt. Aan de westzijde daarvan is halverwege de jaren '90 gedeeltelijk de uitbreiding het Voorburg gerealiseerd.

### 2.2 Ruimtelijke structuur



Figuur 2 Overzicht ruimtelijke structuur Ommeren (bron: Groenbeheerplan 2010)

De structuur van Ommeren bestaat uit een hoofdstraat (Dr. Guepinlaan - Kerkstraat) met een aantal zijwegen. Achter en parallel aan de hoofdstraat loopt een watering. De hoofdstraat kent een laanachtig karakter, door de enorme bomen die, deels aan een zijde, aanwezig zijn. De bebouwing concentreert zich langs de hoofdstraat en kent een langgerekt karakter. De kerk en de vier boerderijen aan de noordoostzijde van de Dr. Guepinlaan bepalen in sterke mate het (agrarisch) karakter van het dorp. Tussen de boerderijen door is zicht op het omliggende landschap. Aan de noordoostzijde is een duidelijke relatie met een waardevol gebied met relictten van oude rivierlopen.

### 2.3 Functionele structuur

Vooral in het noorden van de kern Ommeren overheerst de woonfunctie. Naast woningen komt hier een enkele andere functie voor. In het zuiden van de kern ligt het centrumgebied met enkele voorzieningen. Ook is hier een bedrijfslocatie aanwezig.

## 2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

Het project voorziet in de realisatie van een woning op de bovenverdieping van het pand op het perceel Dr. Guepinlaan 3 te Ommeren. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Daarbinnen heeft de beoogde locatie de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn ten hoogste het bestaande aantal woningen toegestaan, waardoor het niet mogelijk is de nieuwe vestiging van een woning te realiseren. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en dat kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Europees en Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is vervolgens het Barro opgesteld.

#### Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld onder b, wordt verstaan:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (*AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4*).

Gelet hierop is de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing voor deze ontwikkeling, aangezien niet wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het is een inhoudelijk beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Voor de gemeente Buren zijn onderstaande nationale ruimtelijke belangen van toepassing:

- Titel 2.4 Rivierbed grote rivieren;
- Titel 2.7 Reserveringsgebied tbv eventuele verbreding Rijksweg A15;
- Titel 2.13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde: Romeinse Limes.

Onderhavig projectgebied valt binnen de begrenzing van de Romeinse Limes.

Binnen het gebied aangewezen voor de Romeinse Limes zijn geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van het gebied aantasten.

Het gaat hierbij 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.'

In de provinciale verordening zijn bovengenoemde kernkwaliteiten nader uitgewerkt en zijn in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels gesteld omtrent de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwning.

### **Conclusie**

De ontwikkeling past, voor zover van toepassing, binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro).

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland*

De 'Omgevingsvisie Gelderland' is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsvisie is tegelijkertijd met de omgevingsverordening op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit onderstaande twee hoofddoelen heeft de provincie er voor gekozen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Bij de strategie om deze doelen te bereiken, gaat de provincie voor:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

De doelen van 'economische structuurversterking' en 'borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving' staan centraal in de omgevingsvisie. Om deze doelen in beleid te vertalen, zijn er in de visie drie aandachtsgebieden gehanteerd: Dynamisch, mooi en Divers Gelderland.

Dynamisch betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken en mobiliteit. Mooi verwijst naar de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Hierbij moet gedacht worden aan cultuurhistorisch, natuur, water en ondergrond. Divers duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek. Ontwikkelingen binnen de provincie worden vanuit elk van deze drie perspectieven benaderd.

#### *Divers Gelderland*

Het projectgebied valt binnen het Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden van wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied.

#### *Dynamisch Gelderland*

De provincie streeft hierbij naar:

- Behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving, waarin het prettig wonen en werken is;
- Het stimuleren van economische ontwikkelingen en dynamiek;
- Kwalitatief hoogwaardige en bereikbare maatschappelijke voorzieningen;
- Respect en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie, ruimte voor (sportieve) vrijetijdsbesteding.

Ten aanzien van het aspect dynamisch gelden er geen specifieke ambities die betrekking hebben op onderstaande ontwikkeling.

#### *Mooi Gelderland*

De provincie streeft naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven die hierbij zijn te zien, zijn:

- Ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- Bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
- De unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.

De volgende ruimtelijke kwaliteiten zijn aanwezig in en om het projectgebied:

- Romeinse Limes
- Intrekgebieden

#### Romeinse Limes

De provincie streeft er naar de Historische verdedigingslinie de Limes te beschermen met adequate ruimtelijke regelingen. Het is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat gedeeld wordt met buurprovincies.

De ambitie van de provincie is om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken.

### Intrekgebieden

Het gehele projectgebied is tevens aangemerkt als 'intrekgebied'. Binnen dit gebied wordt er naar gestreefd het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden.

In de Omgevingsverordening zijn de regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit deze omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De 'Omgevingsverordening Gelderland' is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen en de Omgevingsverordening de regels.

De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van gemeenten voldoen. Voor onderhavig ruimtelijk plan kent de verordening regels inzake woningbouw, glastuinbouw, Intrekgebied en de Romeinse Limes.

In artikel 2.2.1.1 van de verordening is bepaald dat nieuwe woonlocaties slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma wonen.

Het gaat hier om alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-) landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing e.d. worden gerealiseerd. Onder paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op het Kwalitatief woonprogramma.

Voor het onderhavig plan zijn vervolgens uitsluitend de regels voor de Romeinse Limes van toepassing. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kwaliteiten van dit gebied te behouden en verder te ontwikkelen.

### Romeinse Limes

Met onderhavig ruimtelijk plan mogen geen activiteiten plaatsvinden die de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn op hoofdlijnen te omschrijven als:

De Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus bestaande uit:

- 1<sup>e</sup> forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- 2<sup>e</sup> militaire infrastructuur, bestaande uit maar niet beperkt tot wegen, waterwerken en wachttorens;
- 3<sup>e</sup> watergebonden infrastructuur, bestaande uit maar niet beperkt tot bruggen (hoofden), beschoeiingen, scheepswrakken, duikers en waterstaatkundige werken.

### 3.2.3 Kwalitatief woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. De voorkeur gaat hierbij uit naar binnenstedelijke plannen. Er moet daarbij met name gekeken worden naar locaties in de stad of dorp zelf. En, ook niet onbelangrijk, minder slopen, meer verbouwen.

Het KWP 2010-2019 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. In de regio Rivierenland is vastgesteld dat in de periode 2010-2019 9.800 woningen netto kunnen worden toegevoegd.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De ontwikkeling aan de Dr. Guepinlaan 3 voldoet aan de gemaakte afspraken met de provincie Gelderland en tast de kwaliteiten van het gebied niet aan. De ontwikkeling past, voor zover van toepassing, binnen het provinciale beleid.

## **3.3 Beleid Waterschap**

### *3.3.1. Waterbeheerplan 2010-2015*

Op 30 oktober 2009 heeft het Waterschap Rivierenland een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Het Waterbeheerprogramma zal de opvolger zijn van het Waterbeheerplan 2010-2015. Het is gebaseerd op de missie en visie van het waterschap en gaat over de thema's Waterveiligheid, Watersysteem en Waterketen.

De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. Dat wil zeggen dat de primaire waterkeringen dan op orde zijn en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied zodanig is vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stellen we ons tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

De klimaatverandering raakt uiteraard ook het stedelijk gebied. Ook hier geldt dat extra ruimte moet worden gecreëerd om het teveel aan regenwater op te vangen. Ook de problematiek van watertekort speelt mogelijk in de stedelijke gebieden. Voor nieuw stedelijk gebied geldt dat deze zodanig ontworpen dient te zijn dat er voldoende ruimte voor water is.

Plannen voor nieuw stedelijk gebied worden onderworpen aan de watertoets (zie paragraaf 4.4). Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook 'waterpositief'. Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen.

Ontwikkelingen in het stedelijk gebied die nadelig zijn voor de waterberging (minder waterbergend vermogen of meer verhard oppervlak) moeten worden gecompenseerd.

In de stedelijke waterplannen is de stedelijke wateropgave verder uitgewerkt.

### 3.3.2 Waterplan Buren 2008 – 2017

In 2008 heeft de gemeente Buren samen met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Een goede waterhuishouding is essentieel voor onze leefomgeving, waarin het aangenaam wonen, werken en recreëren is. Of het nu gaat over thema's als het waarborgen van onze veiligheid, de zorg voor de volksgezondheid, het voorkomen van (water)overlast, de (her)inrichting van bestaande en nieuwe gebieden, de ruimtelijke kwaliteit (beleving), recreatie, natuurontwikkeling of verkeer; in alle gevallen is er een directe of indirecte relatie met het waterhuishoudkundig systeem.

Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid is uitgewerkt in een uitvoeringprogramma (2007-2015) met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen. Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en RO-projecten. De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste 'waterpartner', het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagst maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woning in een bestaand pand. Daarmee neemt het aantal vierkante meters bebouwing niet toe. Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van de waterbeheerders.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Buren 2009 – 2019

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

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op de verbeelding 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.



**Figuur 4 Verbeelding visie Ommeren**

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

- viertal grote vrijstaande boerderijen met zicht ertussen naar buitengebied aan noordoostzijde;
- ruimtelijke relaties met het buitengebied;
- relatie met relictten van oude rivierlopen aan noordoostzijde;
- relatie met oude bouwlanden aan zuidoostzijde;
- afstand tot de kernen Ingen en Lienden.

Het projectgebied valt binnen de harde contour. De locatie ligt op de rand van het centrum en de historische kern. Een woning in een bestaand pand, is een logische ontwikkeling in het centrum.

### 3.4.2 Woonvisie Buren 2014-2020 en de Toekomstvisie Buren 2030

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. Op het gebied van wonen werkten we de uitgangspunten van de Toekomstvisie verder uit in de woonvisie. Daarbij hielden we rekening met de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 25 februari 2014 stelde de raad van de gemeente Buren de Woonvisie vast. De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. De gemeente Buren wil dat inwoners van de gemeente Buren prettig kunnen wonen in de gemeente Buren. Het gaat daarbij om een goede woon- en leefomgeving. Uitgangspunten daarbij zijn:

1. We willen dat mensen die in de gemeente Buren wonen of daar willen wonen nu en in de toekomst kunnen wonen waar ze willen.
2. We willen dat inwoners van de gemeente Buren nu en in de toekomst de zorg kunnen organiseren die ze nodig hebben.
3. We willen weten waar we op moeten en kunnen sturen.

De woonvisie gaat uit van vier deelgebieden, namelijk:

- Beusichem en omgeving;
- Buren en omgeving;
- Lienden en omgeving ;
- Maurik en omgeving .

Binnen die deelgebieden onderscheiden we grote en kleine kernen. In de grote kernen willen we meer (en toekomstgerichte) woningbouw toestaan. In de kleine kernen gaan we uit van organische groei. De woonvisie gaat er van uit dat de toevoeging van woningen moet aansluiten op de vraag. Op dit moment spraken we met de Regio Rivierenland af dat de gemeente Buren in de periode 2010 – 2020 netto 800 woningen aan de woningvoorraad toe voegt.

**Conclusie**

Vanuit het gemeentelijk beleid zijn voor de ontwikkeling van Dr. Guepinlaan 3 geen knelpunten te verwachten. De ontwikkeling past in de gemaakte afspraken met provincie Gelderland en voldoet tevens aan de vier scenario's (behoud het goede, woonscenario, economisch scenario en het natuurscenario) uit de Toekomstvisie Buren 2015.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Buren' zijn regels opgenomen die eventuele aanwezige archeologische waarden moeten beschermen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is onderzoek op deze locatie noodzakelijk bij een verstoring van de bodem met een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> of meer en met een diepte van 30 centimeter of meer. Voor het voorliggende initiatief hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De planologische wijziging beperkt zich tot een functiewijziging van een bestaand pand, waardoor de gebruiksmogelijkheden van de eerste verdieping worden verbeterd. Als gevolg van dit plan wordt de bodem niet geroerd.

#### Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

### 4.2 Leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### Conclusie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

### 4.3 Milieu

Milieuaspecten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan, moet onderzocht worden welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Ook is het van belang om milieubelastende functies (zoals bedrijven) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen, kinderdagverblijven of ziekenhuizen.

Verschillende milieuaspecten komen in deze paragraaf aan bod. Het gaat om bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, luchtkwaliteit en natuur (flora en fauna). Waar nodig worden in deze paragraaf de onderzoeksresultaten in relatie tot het plangebied beschreven. De rapporten die hier aan ten grondslag liggen zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

#### 4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer moet in nieuwe situaties rekening worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies. De grootste richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De categorieën zijn als volgt:

milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

De richtafstanden gaan uit van gemiddelden. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgevoerd, dan kan gemotiveerd worden aangegeven wat de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting is.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het voorliggende plan behelst de introductie van de mogelijkheid voor een woning op de verdieping van een bestaand pand binnen de bebouwde kom van Ommeren. De functie wonen is een milieugevoelige functie. Het gebied is te typeren als een gemengd gebied.

Binnen een straal van 50 meter rond het plangebied bevinden zich geen milieubelastende bedrijven.

#### **Conclusie**

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.3.2 Bodem**

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Bij het voorliggende initiatief gaat het om het herbestemmen van een bestaand gebouw met de bestemming 'centrum', waarbij het mogelijk wordt gemaakt om de verdieping als woning in gebruik te nemen. Omdat het hier enkel gaat om een wijziging van de bestemming, zonder dat daarvoor gebouwd gaat worden, is bodemonderzoek niet nodig.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### **4.3.3 Externe Veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, LPG-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport van gevaarlijke stoffen). Binnen het plangebied zijn geen stationaire bronnen aanwezig. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig.

De in het kader van de externe veiligheid relevante transportroutes voor het plangebied zijn de A15 en de Betuweroute. Conform de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' ligt er rond deze transportroutes een aandachtsgebied van 200 meter. Indien een ruimtelijk plan ontwikkelingen binnen deze aandachtsgebieden mogelijk maakt, dient aandacht besteed te worden aan externe veiligheid. Buiten deze 200 meter zal de norm voor PR niet worden overschreden. Een plan buiten deze 200 meter heeft volgens de circulaire ook niet of nauwelijks invloed op het GR. Het plangebied ligt op circa 7,4 kilometer van genoemde transportroutes.

Op basis van de Risicokaart (zie figuur 5) wordt geconcludeerd dat de dichtstbijzijnde risicobron een LPG-vulpunt is op het perceel De Brei 12. Deze bevindt zich op circa 1.000 meter van het plangebied. Het plangebied ligt niet in de contouren van de veiligheidszones van 500 meter rond het vulpunt, zodat het aspect externe veiligheid dus geen belemmering vormt voor het plan.



**Figuur 5 risicokaart**

#### 4.3.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd langs een bestaande weg. Op de Dr. Guepinlaan geldt een snelheidsregime van 30 km/u. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. De geluidemissie van 30 km/uur wegen behoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien niet noodzakelijk hiervoor. Echter op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Wegen in een 30 km/u-zone veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Ter plaatse is sprake van een weg met snelheidsremmende maatregelen in een rustige buurt. Bovendien zijn er in de bestaande situatie geen klachten bekend. Bij alle woningen is in dit geval zonder meer sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

**Conclusie**

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

**4.3.5 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen door middel van een geurverordening. De standaardnormen zoals opgenomen in de wet mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Op 14 december 2010 heeft de raad de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Buren' vastgesteld. Buiten de gebieden die zijn genoemd in de verordening gelden de standaardnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In het kader van het aspect geur is bekeken of de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven een belemmering vormen voor het plan. In de omgeving van het projectgebied liggen geen agrarische bedrijven met een veebestand en met een geurcontour ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn tevens geen industriële bedrijven aanwezig waarbij geur een rol speelt.

**Conclusie**

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

**4.3.6 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt komt niet boven de NIBM norm van 500 woningen. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zal plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

**Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### 4.3.7 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

##### Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient wel bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het projectgebied bevindt zich niet binnen of in de omgeving van een Natura 2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur.

##### Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

##### *Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB):*

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

##### *Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels):*

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

*Groep 3: Habitatrictlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB):*

Voor soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrictlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, een functieverandering van een bestaand gebouw, gaat niet ten koste van beschermde planten en/of dieren. Nader onderzoek naar flora & fauna kan daarom achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### **4.4 Waterhuishouding**

Bij ruimtelijke plannen is sinds 1 november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om alle wateren: zout en zoet water, grond- en oppervlaktewater en rijkswateren. De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten expliciet in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het plan of het besluit, uitmondend in een advies over de waterhuishoudkundige aspecten.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden met daarin een afdeling omtrent grondexploitatie opgenomen: afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties voor gemeentebesturen te verbeteren.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarvoor een voornemen bestaat om een bouwplan op te stellen. De gemeenteraad kan bij vaststelling van het bestemmingsplan ook besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld en dat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Voor de ontwikkeling aan de Dr. Guepinlaan 3 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Buren een anterieure overeenkomst gesloten waarin nadere afspraken over het kostenverhaal tussen partijen zijn vastgelegd.

Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld in bovengenoemde anterieure overeenkomst.

### 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het project wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'. Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure met vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening en de zienswijzenfase.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggende project wordt aangetoond in het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'.