



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Lienden, Hogeweg 12D

Gemeente Buren

Datum: 7 september 2021

Projectnummer: 210114

ID: NL.IMRO.0214.LIEHogeweg12D-WVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Toepassen wijzigingsbevoegdheid	9
3.3	Rijksbeleid	11
3.4	Provinciaal beleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geur	20
4.4	Geluid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Natuur	25
4.9	Water	26
4.10	Archeologie	28
4.11	Cultuurhistorie	29
4.12	Verkeer en parkeren	29
4.13	Kabels en leidingen	30
5	Juridische aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Juridische methodiek	31
5.3	Planregels	31
6	Economische uitvoerbaarheid	34

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Overleg	35
7.2	Procedure	35

Bijlage

Bijlage 1: Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hogeweg 12D in Lienden bevindt zich een caravanhandel en de mogelijkheid tot vuurwerkopslag en –verkoop in het aanwezige bedrijfsgebouw. De eigenaar is voornemens om in de toekomstige situatie geen gebruik meer te maken van deze laatste mogelijkheid. Verder bestaat het voornemen om naast de caravanhandel een ander type bedrijvigheid op het perceel te vestigen. Namelijk het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector. In eerste instantie wordt een deel van het perceel verhuurd aan een groothandel in tuinmateriaal en teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen. De mogelijkheid van kan in de toekomstige situatie worden uitgesloten. De gewenste soort bedrijvigheid is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren, onder voorwaarden, de beoogde bestemming juridisch-planologisch mogelijk kan maken. Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruikt gemaakt van deze bevoegdheid, om zodoende ter plaatse te kunnen voorzien in het gewenste juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Buren, ten noordwesten van de kern Kesteren. Ten oosten van het perceel ligt de Cuneraweg (de N233). In de directe omgeving van het plangebied zijn verder een aantal woningen aanwezig. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel van de Hogeweg 12 a. De overige gronden in de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van boomkwekerijen. Direct ten westen van het plangebied is op 8 september 2020 door de gemeenteraad van Buren een wijzigingsplan vastgesteld dat hier de vestiging van een nieuwe boomkwekerij mogelijk maakt. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Globale ligging plangebied (rood omlijnd) in relatie tot de kern Kersteren (Bron: PDOK).



Het plangebied bij benadering (rood omlijnd) (Bron: PDOK).

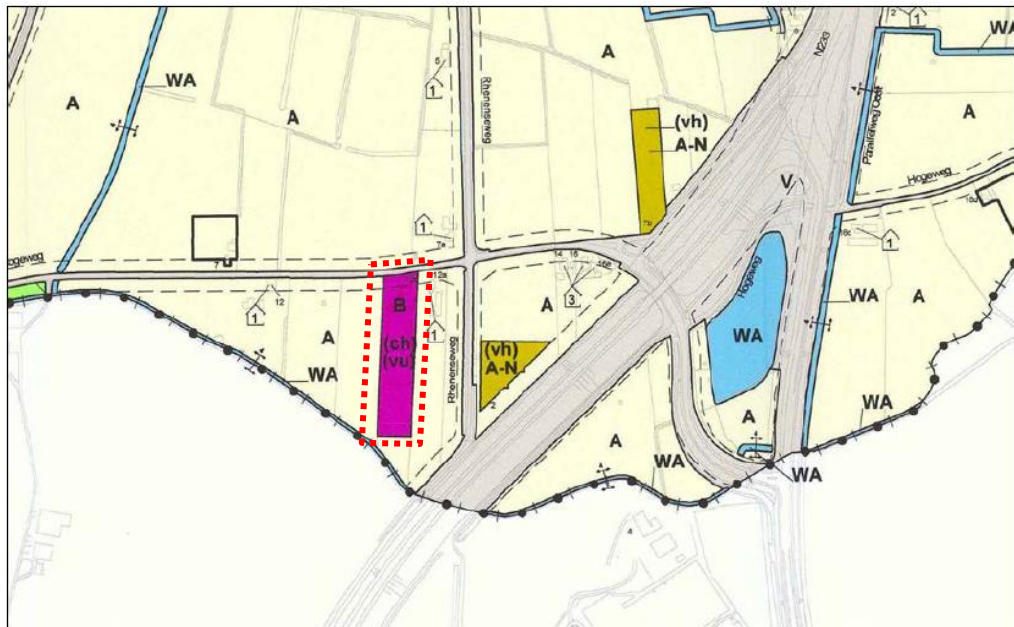
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', zoals vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden bestemd voor de niet-agrarische bedrijvigheden die op de plankaart zijn aangeduid. In dit geval zijn dat een caravanhandel en vuurwerkopslag en -verkoop.

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming en één woning met bijbehorende bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming toegestaan.

De navolgende afbeelding geeft de huidige juridisch-planologische situatie ter plaatse van het plangebied globaal weer.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' met daarop het plangebied roze weergegeven (Bron: SAB).

De initiatiefnemer wenst de bedrijfslocatie (naast voor de huidige caravanhandel) te gaan verhuren bedrijven die zich bezig houden met het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector. In de eerste plaats een groothandel in tuinmateriaal en in teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 62, lid 10 en 11 van het bestemmingsplan zijn echter algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor hergebruik / functiewijziging ten behoeve van een (ander) agrarisch verwant, een aan het buitengebied gebonden, of een niet-agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wenst hier op het perceel aan de Hogeweg 12D toepassing aan te geven.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In het plangebied is in de huidige situatie een caravanhandel gevestigd. Dit bedrijf doet in verkoop, inkoop, onderhoud en reparatie van (tweedehands) caravans. Daarnaast is een winkel aanwezig. Op het perceel bevinden zich een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met bijgebouw. Het plangebied is, met uitzondering van de tuin bij de bedrijfswoning, geheel verhard.

Onderstaande afbeelding geeft een visualisatie van de planlocatie in de huidige situatie weer.



Plangebied in huidige situatie (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om de bedrijfslocatie (gedeeltelijk) te gaan verhuren aan een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en/of opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector. In eerste instantie zal de locatie deels worden verhuurd aan een groothandel in tuinmateriaal en in teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen. Daarnaast zal de caravanhandel een deel van het perceel en het gebouw blijven gebruiken. In de toekomst kan het voorkomen dat één van deze bedrijven haar huur opzegt en dan zal de locatie aan een ander bedrijf kunnen worden verhuurd.

In de huidige situatie is planologisch ook een opslag- en verkoopbedrijf in vuurwerk op de locatie toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit is in de toekomstige situatie niet meer toegestaan.

Verder vinden er in de toekomstige situatie geen veranderingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige bedrijfsgebouw en de inrichting van het perceel zijn geschikt voor de beoogde bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van de groothandel zal een deel van het bedrijfsgebouw worden ingericht als timmerwerkplaats, om klanten van maatwerk te kunnen voorzien. De oppervlakte van de timmerwerkplaats zal minder dan 200 m² bedragen.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt in de navolgende paragraaf getoetst. Tenslotte wordt het initiatief getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Met het voorliggende plan wordt binnen het plangebied een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en/of opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan Buitengebied Buren is in artikel 62.10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor hergebruik/ functiewijziging ten behoeve van een agrarisch verwant of een buitengebied gebonden bedrijf. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met onder andere de bestemming 'Bedrijf' (artikel 11), voor functiewijziging naar een (ander) agrarisch verwant bedrijf of een (ander) buitengebied gebonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a het bedrijf voorziet in een plaatsgebonden behoefte en niet of niet doelmatig op een bedrijventerrein kan worden gevestigd;
- b gebruik wordt gemaakt van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- c de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak wordt afgestemd op de nieuwe functie en de bestaande bebouwing;
- d de wijziging geschiedt door het van de plankaart verwijderen van de bestaande bestemming, door het, voor zover nodig op de plankaart opnemen van de nieuwe bestemming "Bedrijf - Agrarisch verwant" (artikel 12) of "Bedrijf - Buitengebied gebonden" (artikel 14) waarbij met een letter de categorie voor de aard en functie van het toegestane bedrijf wordt aangegeven en door het, voor de overige binnen de bestaande bestemming op de plankaart opgenomen gronden, opnemen van een van de agrarische bestemmingen die reeds aan de om- of aanliggende gronden op de plankaart is opgenomen;
- e in het wijzigingsplan in zoverre nodig nadere voorschriften worden opgenomen.

3.2.2 Toetsing

Voor het mogelijk maken van het voorliggende plan, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbepaling in artikel 62.10, omdat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden. Dit volgt uit onderstaande toets:

- Ad a. De bedrijvigheid die met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt ziet op het vervaardigen, bewerken, verkopen en/of opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector. Dergelijke bedrijven voorzien doordat ze verband houden met de agrarische sector in een aan het buitengebied ver-

bonden en daarmee plaatsgebonden behoefte. Er is sprake van agrarisch verwante bedrijven, waarvoor situering op een bedrijventerrein niet doelmatig is. Aan deze voorwaarde van de wijzigingsbepaling wordt hiermee voldaan.

Dit geldt specifiek ook voor de groothandel in tuinmateriaal en in teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen. Deze voelt zich niet passend op een bedrijventerrein, waar het bedrijf in de huidige situatie is gevestigd. Het bedrijf wenst te verplaatsen naar het buitengebied, tussen haar afnemers, waar recht wordt gedaan aan haar landelijke karakter.

Daarnaast blijft de huidige caravanhandel op het perceel toegestaan. Deze activiteit is in de huidige situatie al op het perceel toegestaan en daarmee verbonden aan deze specifieke locatie in het buitengebied;

- Ad b. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Ad c. Er worden geen veranderingen in kadastrale grenzen, gebouwen of verhardingen aangebracht. In de toekomstige situatie zal het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant' daarom gelijk zijn aan het huidige bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf';
- Ad d. Zoals reeds benoemd onder Ad a zal de bestemming 'Bedrijf' van de verbeelding worden verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt ter plaatse van de gronden de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' opgenomen. Met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vbg' en 'specifieke vorm van bedrijf - ch' wordt op de verbeelding en de regels aangegeven dat op de locatie een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en/of opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector respectievelijk een caravanhandel is toegestaan;
- Ad e. In het voorliggende wijzigingsplan zijn nadere regels opgenomen dat alleen bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 en 3.1 is toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het mogelijk om bij omgevingsvergunning hiervan af te wijken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de lijst staan, maar naar aard en omvang wel binnen deze milieu categorieën vallen.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het ,naast een caravanhandel, mogelijk maken van een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector. In eerste instantie wordt hieraan invulling gegeven met een groothandel in tuinmateriaal en in teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen. Deze ontwikkeling past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plangebied ligt in een landelijke omgeving met verschillende agrarische functies en boomkwekerijen. Daarnaast wordt de indeling het plangebied voor de functiewijziging niet gewijzigd en blijven de bestaande gebouwen behouden, waardoor de landschappelijke kwaliteiten niet verslechteren. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Neder-

land (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

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

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

Toetsing

Het plangebied valt binnen de begrenzing van Romeinse Limes. In het Barro is geregeld dat voor erfgoed van uitzonderlijke waarde (de Romeinse Limes) de provincie in een verordening de kernkwaliteiten moet uitwerken, objectiveren en regels moet stellen voor de instandhouding en versterking van deze kernkwaliteiten.

In paragraaf 3.4.1 is het voorliggende plan getoetst aan de provinciale omgevingsvisie van Gelderland en wordt geconcludeerd dat het voorliggende wijzigingsplan past binnen het beleid dat hierin is opgenomen.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van andere onderwerpen uit het SVIR of het Barro. Het plan is hierdoor niet strijdig met het rijksbeleid dat hierin is opgenomen.

3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met minder dan 500 m² en uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een wijzigingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). In deze gevallen is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig plan voorziet enkel in de herbestemming van een bedrijfspand. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing blijft gelijk. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een toets aan de Ladder niet noodzakelijk is.

3.3.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.

- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als Nationaal Landschap, Romeinse Limes en intrekgebied.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap Rivierengebied, in het deelgebied "Lienden". Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. De kernkwaliteiten van dit gebied worden als volgt beschreven:

- Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug
- Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten, in contrast met het naastliggende open komgebied.
- Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol meandersysteem met groot aantal geulen.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

Met het voorliggende plan worden deze kernkwaliteiten niet aangetast. Het plangebied ligt niet in de omgeving van De Mars of de oude Rijnbandijk. Daarnaast wordt het initiatief op een bestaand perceel gerealiseerd zonder de perceelsgrenzen te wijzigen, en wordt het nieuwe agrarische verwant bedrijf gesitueerd in de bestaande bebouwing. Het voorliggende plan is hierdoor niet van invloed op het (vrije) uitzicht in het gebied en het karakteristieke contrast tussen de oeverwallen en de open kommen.

Romeinse Limes

In de Provinciale Verordening zijn de indicatieve grenzen van de Romeinse Limes aangegeven. Het plangebied ligt in dit gebied. Binnen dit gebied kunnen de gronden

resten uit de Romeinse tijd bevatten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici), grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

In artikel 2.60 van de Provinciale Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) geen activiteiten mogelijk maakt die deze kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten. Voor zover bekend zijn er geen kernkwaliteiten aanwezig in het plangebied. Daarnaast zullen eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord, omdat er geen nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn in intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

3.4.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie gemeente Buren 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 deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht de kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil te houden.

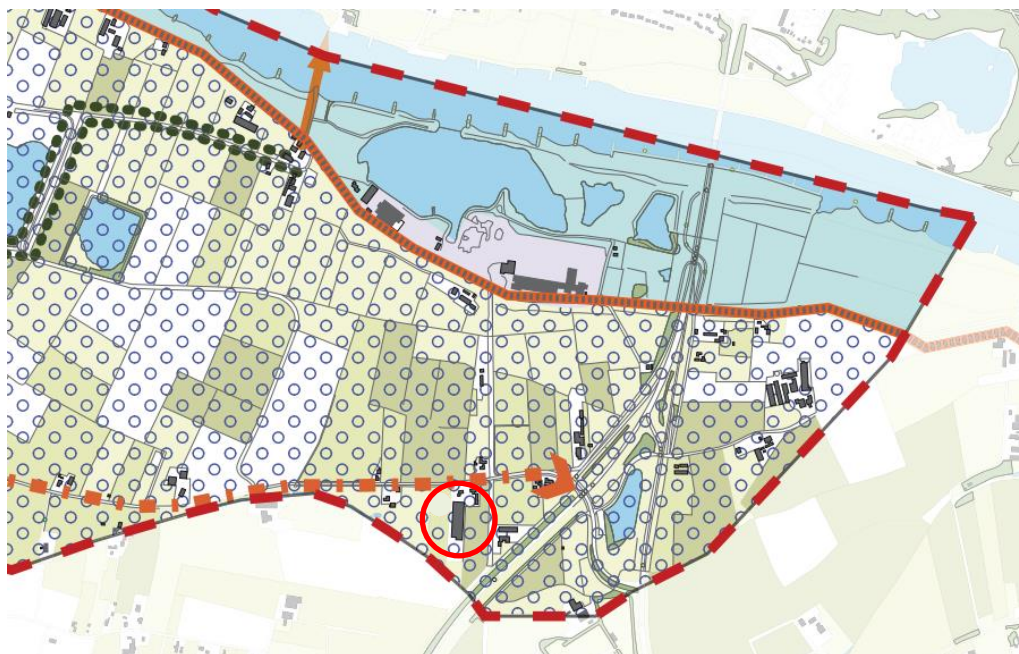
In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende 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) wél overschreden worden. Hoewel de structuurvisie gericht is op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2019, biedt deze structuurvisie houvast voor de uitgangspunten van de gemeente Buren tot een nieuwe structuurvisie is vastgesteld.

Toetsing

Het plangebied ligt in de landschappelijke versterkingszone "rivierlopen en oude Meanders". Binnen deze landschappelijke versterkingszone bestaat de ruimte voor het vergroten van de herkenbaarheid van het oude rivierlandschap, het accentueren van het patroon van de oude stroomgeulen, en het stimuleren van buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels. De Hogeweg is in de structuurvisie kaart aangegeven als een fietsverbinding die versterkt dient te worden (oranje pijl onderstaande afbeelding).

Met het voorliggende plan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden op het perceel geboden. Het plan is hiermee niet van invloed op de kwaliteiten die worden benoemd binnen de landschappelijke versterkingszone. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan niet toenemen (zie paragraaf 4.12). Het plan is hierdoor niet van invloed op de mogelijkheden voor het versterken van de fietsverbinding langs de Hogeweg. Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de structuurvisie gemeente Buren 2009 - 2019.



Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Buren 2009-2019, plangebied (rode cirkel)

3.5.2 Landschapsontwikkelingsplan Buren

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die door de gemeenteraad is vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft er een uitwerking en detaillering aan toegevoegd die heeft uitgemondd in een landschapskundige ontwikkelingsvisie. In de visie staat wat het

kenmerkend beeld van het landschap zijn, hoe de verschillende functies over het gebied verspreid zijn en wat de drijvende krachten achter de ontwikkeling van het landschap nu en in de toekomst zullen zijn.

Het plangebied valt onder landschapszone 'ensemble 4: Lienden's lommerrijk rivieren-landschap bij heuvelrug'. Voor dit ensemble zijn functionele karakteristieken en stuwende krachten beschreven.

Functionele karakteristiek:

- in de uiterwaarden: rivierbeheer, natuurontwikkeling en extensieve weidebouw. Tegenover Rhenen en Elst ook bedrijvigheid op een reeks 'terpen' aan zomer- of winterdijk;
- op de stroomruggen dorpen met kleinschalige menging van functies. Buiten de dorpen een menging van wonen, allerlei bedrijvigheid kleinschalig en grootschalige fruit- en boomteeltbedrijven;
- in de kommen weidebouw.

Stuwende krachten:

- ruimte voor nieuwe landgoederen tussen de dorpen;
- individualistische volksaard van oude en nieuwe bewoners;
- heroriënterende fruitteelt: schaalvergroting of verbreding;
- ruimte voor de rivier, ook in relatie tot bedrijven in uiterwaarden tegenover Rhenen;
- natuur en vernatting langs de Oude Rijn;
- mensen die op hun erf mooi, ruim en vrij wonen en werken;
- leefbaarheid in de openbare ruimte binnen in de buurtschappen.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. De functionele karakteristiek van een menging van functies (waaronder bedrijvigheid) blijft als gevolg van deze ontwikkeling behouden. In eerste instantie zal zich in het plangebied naast de caravanhandel een groothandel in tuinmateriaal en teeltbenodigdheden voor boomkwekerijen vestigen. Dit is een ondersteunende functie voor de boomkwekerijen die als belangrijk functioneel karakteristiek en stuwende kracht (indien van de omgeving worden genoemd). Het plan past hiermee bij het landschapsontwikkelingsplan.

3.5.3 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. In het visietraject staan de belevingen en behoeften 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 het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen heb-

ben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidige voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

In de Toekomstvisie Buren 2030 wordt gesproken over het 'Ei van Buren'. Dit zijn de vier gebieden rond de kernen Beusichem, Buren, Maurik, Lienden met in het midden een groen middengebied. De vier kernen functioneren per subgebied als een voorzieningencentrum voor de direct omliggende kleinere kernen. Het groene middengebied staat als verbindend gebied symbool voor:

- het agrarisch karakter van de gemeente;
- het landschap dat in de loop der eeuwen is gevormd door de rivierdelta;
- de recreatiewaarde van rust, ruimte en landschapsbeheer.

Door beeldbepalende accenten van het middengebied te versterken en het gebied als heelpunt te gebruiken bij innovaties op het vlak van de agrarische sector (inclusief de boomteelt) en de gezonde leefstijl (consumeren en recreëren) kan deze verbindende rol richting de kernen alleen maar worden vergroot.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Buren, waardoor het beleid voor het middengebied het meest toepasselijk is voor de omgeving van het plangebied. Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag van het terrein verdwijnen. Op deze wijze wordt in het plangebied ruimte geboden aan functies die een bijdrage leveren aan de agrarische sector. Met het voorliggende wijzigingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan past gezien bovenstaande binnen de Toekomstvisie Buren 2030.

3.5.4 Conclusie

Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een wijzigingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Gelet op de aard en omvang van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

Voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. Het toekomstige gebruik is hierdoor niet gevoeliger dan het bestaande gebruik. Bovendien zullen er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Om deze redenen is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.3 Geur

Algemeen

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

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

Toetsing

De omgeving van het plangebied typeert zich door de afwisseling van woon- en agrarische bestemmingen. Het bedrijfspand is geen een geurgevoelig object voor omliggende veehouderijen. Met voorliggende functiewijziging wijzigt deze situatie niet en neemt het aantal geurgevoelige objecten in het plangebied niet toe. De voorgenomen herbestemming zorgt daarom niet in een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen.

Conclusie

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

4.4 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Onderhavig plan maakt in het plangebied een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector en een caravanhandel mogelijk. Een bedrijf is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat geen rekening hoeft te worden gehouden met eventuele omliggende hinder veroorzakende functies. Wel dient te worden onderzocht of de vestiging van een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector invloed heeft op het woon- en leefklimaat van bestaande gevoelige functies in de buurt.

In het voorliggende wijzigingsplan is als voorwaarde opgenomen dat maximaal een bedrijf in milieucategorie 3.1 is toegestaan. Hiervoor moet een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied, vanwege de aanwezigheid van woningen, een doorgaande weg (N233) en agrarische bedrijven. In verband met de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand één afstandstap worden verlaagd naar 30 meter.

In de huidige situatie is in het plangebied een caravanhandel gevestigd en is vuurwerkopslag en -verkoop toegestaan. Een caravanhandel kan in de brochure bedrijven en milieuzonering worden gecategoriseerd onder 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' met milieucategorie 2. Vuurwerkopslag en -verkoop

kan worden gecategoriseerd onder 'consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton' met milieucategorie 3.1.

Als gevolg van onderhavig plan verandert deze situatie niet, aangezien wederom maximaal milieucategorie 3.1 wordt toegestaan. Geconcludeerd wordt daarom dat onderhavig plan niet voorziet in toenemende hinder voor omliggende functies en er geen sprake zal zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De externe werking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Voor onderhavig plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot risicokaart.nl, plangebied aangegeven met gele stippellijn

Hieruit is op te maken dat het plangebied niet binnen de PR contour of het invloedsgebied van omliggende inrichtingen of transportroutes ligt. In het geldende bestemmingsplan is het toegestaan om in het buitengebied vuurwerk te verkopen. Dit vindt echter al geruime tijd niet meer plaats in het gebied, en op de risicokaart is te zien dat er geen vergunningen voor de verkoop of opslag van vuurwerk afgegeven zijn voor locaties rondom het plangebied. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Conclusie

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

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. In paragraaf 4.12 (verkeer) is geconcludeerd dat deze functiewijziging in de toekomstige situatie geen extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied veroorzaakt. Er is daarom in de toekomstige situatie geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Voor een plan dient onderzocht te worden of het van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat het NNN in Gelderland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid op voorhand uitgesloten. Aangezien er in het plangebied geen werkzaamheden plaatsvinden en er als gevolg van het plan geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking, zal er bovendien geen sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Voorliggend plan voorziet enkel in wijziging van de toegestane bedrijfstypen in het plangebied. De huidige bebouwing blijft bestaan en de inrichting van het perceel blijft gelijk. Het plan zal hierdoor geen negatieve effecten hebben voor eventueel aanwezige beschermde soorten in het plangebied.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die vallen onder de houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming worden beschermd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtsjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. In de toekomstige situatie worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De inrichting van het plangebied veranderd niet en de hoeveelheid aanwezige verharding blijft gelijk aan de huidige situatie.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen¹. Hieruit 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 uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. In de toekomstige situatie worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Om deze reden zal het plan geen negatieve invloed hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

¹ Watertoets, Waterschap Rivierenland, dossiercode: 20210224-9-25667, 24 februari 2021.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren. Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. In de toekomstige situatie worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De inrichting van het plangebied wijzigt in de toekomstige situatie niet. Het plan is hierdoor niet van invloed op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorliggende plan maakt in het plangebied naast een caravanhandel een bedrijf in het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector mogelijk. Daarnaast zal de mogelijkheid van vuurwerkopslag- en verkoop van het terrein verdwijnen. De bedrijfslocatie wordt ontsloten op de Hogeweg.

Aan de hand van CROW-publicatie 381 (d.d. december 2018) kan de verkeersgeneratie worden bepaald. Beide functies kunnen op basis van de CROW worden gecategoriseerd als 'groothandel specialist'. De verkeersaantrekkende werking hiervan wordt berekend aan de hand van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Aangezien het voorliggende plan geen nieuwe bouwmogelijkheden biedt, blijft het bvo in de toekomstige situatie gelijk. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet zal zorgen voor extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie zijn geen problemen bekend ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Het verkeer zal in de toekomstige situatie daarom naar verwachting zonder problemen worden afgewikkeld op de Hogeweg.

Parkeren

Aan de hand van CROW-publicatie 381 (d.d. december 2018) kan de parkeerbehoefte worden bepaald. Zowel de huidige als de toekomstige functie kan op basis van de CROW worden gecategoriseerd als 'groothandel specialist'. Aangezien het voorliggende plan geen nieuwe bouwmogelijkheden biedt, blijft het bvo in de toekomstige situatie gelijk. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet zal zorgen voor een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Overeenkomstig

de huidige situatie zal binnen het plangebied voorzien worden in voldoende parkeer-gelegenheid.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de bestemming van het plangebied.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Juridische methodiek

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

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

5.3 Planregels

5.3.1 *Het wijzigingsplan*

Voorliggend plan is een wijzigingsplan. In dit plan zijn de regels uit het moederplan (het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' met identificatienummer NL.IMRO.02140000BPBUITENGEBIED- van de gemeente Buren, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2009) overgenomen. Hierop gelden een aantal uitzonderingen. De volgende regels uit het moederplan zijn niet in het voorliggende plan opgenomen:

- regels met betrekking tot bestemmingen die niet binnen het plangebied liggen;
- regels met betrekking tot aanduidingen die niet binnen het plangebied liggen;

Daarnaast zijn ten opzichte van het moederplan de volgende toevoegingen of aanpassingen gedaan:

- De indeling van de hoofdstukken en bestemmingsregels is aangepast conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).
- de begrippen het plan, de plankaart, bestemmingsvlak, bestemmingsgrens, gebouw, zijn aangepast, zodat ze voldoen aan SVBP 2012;
- In plaats van voorschriften wordt conform SVBP 2012 gesproken van planregels;
- De naamgeving van de dubbelbestemming 'Uitstralingszone verkeer' is conform SVBP 2012 aangepast in 'Waarde - Uitstralingszone verkeer';
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vbg' is toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding is het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector toegestaan;
- In artikel 3.1.1 is toegevoegd dat uitsluitend agrarisch verwante bedrijvigheden behorende tot milieucategorie 1, 2 en/of 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- Als bijlage bij het plan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd;
- In artikel 3.4 is een afwijkingsbepaling opgenomen, welke het bij omgevingsvergunning mogelijk maakt om bedrijfsactiviteiten in het plangebied te vestigen die niet voorkomen op de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan.

5.3.2 Bestemmingen

Dit wijzigingsplan kent de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' en de dubbelbestemming 'Waarde - Uitstralingszone verkeer'.

'Bedrijf - Agrarisch verwant'

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' zijn de op de verbeelding aangeduide agrarisch verwante bedrijvigheden toegestaan. In dit wijzigingsplan zijn dit 'het vervaardigen, bewerken, verkopen en opslaan van goederen die verband houden met de agrarische sector' en een caravanhandel. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen en opslag, bijbehorende bewoning en landschappelijke beplanting toegestaan. Voorts geldt dat uitsluitend agrarisch verwante bedrijvigheden behorende tot milieucategorie 1, 2 en/of 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegevoegd als bijlage bij de regels.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- Bouwwerken moeten op tenminste 5 meter van de perceelgrens worden gerealiseerd en niet op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Uitstralingszone verkeer'.
- Bedrijfsgebouwen: zijn toegestaan met een bebouwd oppervlak van niet meer dan 140% van het bestaand bebouwd oppervlak, waarbij de uitbreiding ten opzichte van bestaand niet meer mag bedragen dan 500 m². De maximum bouw- en goot-hoogte zijn 9 respectievelijk 5 meter;
- Woningen: per bestemmingsvlak is één woning toegestaan (behalve wanneer in de bestaande situatie reeds meer woningen aanwezig zijn). Wanneer sprake is van vervanging van de woning mag deze op ten hoogste 5 meter van een bedrijfsgebouw worden gebouwd. De inhoud mag maximaal 750 m³ (of de grotere bestaande

inhoud) bedragen, de bouw- en goothoogte maximaal 12 respectievelijk 6 meter (of de hogere bestaande hoogte).

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: De hoogte van vrijstaande antennemasten mag niet meer bedragen dan 15 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Opslag in de buitenlucht met een hoogte van meer dan 4 meter of ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Uitstralingszone verkeer' is niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarde dat deze naar hun aard en invloed tot de categorie zouden behoren die maximaal is toegestaan.

'Waarde - Uitstralingszone verkeer'

Deze dubbelbestemming beschermt het gebruik van de naastgelegen verkeerswegen. Binnen deze dubbelbestemming mogen daarom geen bouwwerken worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden afwijken van dit bouwverbod.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Buren en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2 Procedure

Op de procedure van het wijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Lienden, Hogeweg 12D' vanaf 1 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren. Er zijn geen zienswijzen ingediend.