



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden, Gelderland

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Buren
NL.IMRO.0214.LIEGelderland-OVA1



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Het omgevingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
3	Voorgenomen ontwikkeling	8
4	Beleid en regelgeving	10
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	10
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	12
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	19
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.2	Cultuurhistorie en landschap	21
6	Fysieke leefomgeving	23
6.1	Geluid	23
6.2	Luchtkwaliteit	28
6.3	Geur	29
6.4	Bodemkwaliteit	31
6.5	Archeologie	36
6.6	Wegen, verkeer en parkeren	39
6.7	Veiligheid	41
6.8	Natuur	43
6.9	Water en watersystemen	46
6.10	M.e.r.-beoordeling	54
6.11	Spuitzones	56
6.12	Gezondheid	57
7	Juridische planopzet	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Toepassing TAM-IMRO	59

7.3	Opzet van de regels	59
7.4	Verantwoording van de regels	61
8	Uitvoerbaarheid	63
8.1	Economische uitvoerbaarheid	63
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
9	Belangenafweging en conclusie	66
9.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	66
9.2	Conclusie	66

Bijlagen

Bijlage 1:	Toets ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten
Bijlage 4:	Memo geur
Bijlage 5:	Bodem- en asbestonderzoek Gildeland 24
Bijlage 6:	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Vogelenzangseweg
Bijlage 7:	Quick scan natuur
Bijlage 8:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 9:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 10:	Weging van het waterbelang
Bijlage 11:	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 12:	Programma van Eisen, proefsleuvenonderzoek
Bijlage 13:	Bodem- en asbestonderzoek Gildeland en Verbrughweg
Bijlage 14:	Bodem- en asbestonderzoek Vogelenzangseweg 19
Bijlage 15:	Participatieplan en verslag
Bijlage 16:	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 17:	Asbest onderzoek
Bijlage 18:	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Gildeland-Verbrughweg
Bijlage 19:	Verkeersonderzoek

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Op het adres Gildeland 24 in Lienden bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. Het voornemen bestaat om het loonbedrijf te verhuizen naar de Provincialeweg 7 in Lienden. Op de locatie aan het Gildeland ontstaat zo plaats om een woningbouwontwikkeling te realiseren. Om het loonbedrijf te verplaatsen is in het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Verzamelplan Buren de functie gewijzigd van zowel de locatie Provincialeweg 7 als die van Gildeland 24. De locatie Gildeland 24 is door middel van het verzamelplan voorzien van een woonfunctie, echter de aangrenzende percelen zijn nog niet voorzien van een passende functie. Dit maakt dat voorliggend initiatief niet mogelijk is binnen het (tijdelijke) omgevingsplan. Om voorliggende ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt van het omgevingsplan hiervoor gewijzigd. Een wijziging van het omgevingsplan moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit Gildeland 24 te Lienden en omliggende gronden. Gildeland 24 ligt in de kern Lienden. Aan de noordzijde van het projectgebied staan woningen. Aan de oostzijde ligt een parkeerterrein dat ook onderdeel uitmaakt van het projectgebied. Aan de zuidzijde staat een supermarkt. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



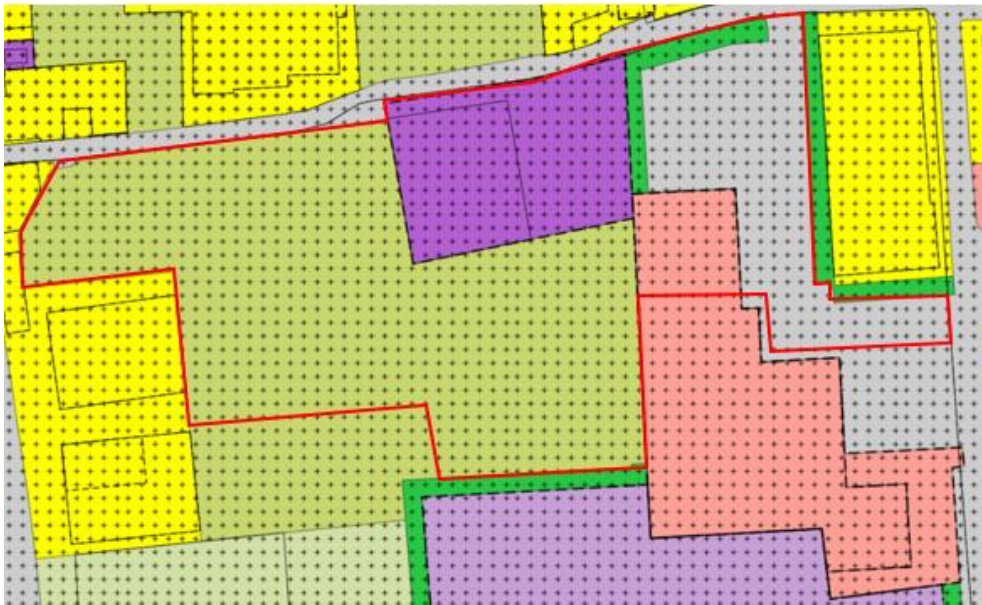
Globale begrenzing projectgebied Gildeland (rode arcering) (Bron: PDOK viewer).

1.3 Het omgevingsplan

Ter plaatste van het projectgebied Gildeland geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren' dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarnaast is recent het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Verzamelplan Buren als ontwerp gepubliceerd waarmee een functiewijziging van een gedeelte van het projectgebied mee voorzien is.

Kernen Buren

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf loonwerkbedrijf'. De bestemming 'bedrijf' met de bijbehorende functieaanduiding is hoofdzakelijk bedoeld voor een loonwerkbedrijf. Deze enkelbestemming bedrijf is met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Verzamelplan Buren gewijzigd in de functie 'Wonen'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Buren' met daarop het projectgebied globaal rood omlind (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Naast de hierboven genoemde bestemming en functie heeft het projectgebied ook nog de enkelbestemmingen 'Tuin – Gaarde', 'Verkeer', 'Detailhandel' en 'Groen – Beplantingsstrook'.

In het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gemeente Buren 2023' hebben de gronden binnen het projectgebied de functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1'. Dit, om de archeologische waarden in dit projectgebied te beschermen.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijk omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteiten die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt een eindafweging gemaakt en wordt geconcludeerd dat er sprake is van ETFAL.

2 Beschrijving huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal en Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Bewoning en landbouwkundig gebruik waren slechts in beperkte mate mogelijk. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

Lienden

De kern Lienden is op de Oeverwal langs de Rijn ontstaan uit de aaneengroeiing van de dorpen Lienden en Meerten. In Lienden is deze aaneengroeiing momenteel terug te vinden in de 'spinnenwebstructuur'. Met deze structuur wordt bedoeld op de lange uitwaaierende wegen vanuit de dorpscentrum. Deze wegen vormen de belangrijkste verkeersaders van het dorp en worden voornamelijk geflankeerd door historische en karakteristieke lintbebouwing.

Projectgebied Gildeland 24

In het projectgebied Gildeland 24 staat een agrarisch loonwerkbedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning is opgetrokken uit baksteen en bevat een mansardedak met golvende dakpannen. Ten noorden van de woning staat een garage en een open houten schuur met een golfplaten dak. Ten westen van de woning staat een nieuwe schuur welke is opgetrokken uit baksteen met een zadeldak bestaande uit golfplaten. Tenslotte staan er nog enkele kleine houten schuurtjes rondom de woning die worden gebruikt voor opslag.



Impressie huidige situatie locatie Gildeland 24 (Bron: PDOK viewer).



Zicht op de woning vanaf het voorerf

Ten oosten van de bebouwing van Gildeland 24 is een parkeerterrein gelegen dat grenst en gebruikt wordt door het winkelcentrum. De overige gronden zijn agrarisch in gebruik.



Kijkend vanaf Gildeland op achterzijde van de boerderijen aan de Vogelzangseweg

3 Voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 70 woningen op de gronden rondom het bestaande loonwerkbedrijf op Gildeland 24. Het betreft een gevarieerd woningaanbod bestaande uit rijwoningen, appartementen en beneden-bovenwoningen. Ook het aanbod koop/huur en de prijscategorie is gevarieerd met een aanbod in sociale huur/koop en vrije sector huur/koop.

Het schetsontwerp gaat uit van een rechte opzet, passend bij de karakteristieken van een tuindersgebied. Om op passende wijze aan te sluiten op het Gildeland, hebben de rijtjes verbijzonderde zijgevels en staan ze met de zijgevel in het openbaar groen. Daarmee wordt goed aangesloten op de kleinere korrel van de bebouwing aan het Gildeland.

Nieuwe woningen bestaan afwisselend uit eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Daarnaast zijn er twee appartementengebouwen aanwezig, voor jongeren en/of senioren.

De bestaande boerderij wordt ingepast, en oriënteert zich op het zuiden. De boerderij staat op een gedeeld erf samen met vier nieuwe rijwoningen en een bestaande schuur.

Waterberging vindt onder andere plaats langs het Gildeland (laagst gelegen). Ook is er ruimte voor waterberging in de noord-zuid georiënteerde groenzones. Parkeeren wordt grotendeels in parkeerkoffers opgelost. Ook zijn er haaks- en langspaarkeerplaatsen aan de ontsluitingswegen.



Stedenbouwkundige inrichting, Lienden Gildegaarden (Bron: Hans Been 2025)

Programma en Doelgroepen Timmer			
		Koop/huur	Doelgroep
Appartementen	9	Betaalbare koop	Senioren / jongeren
Rijwoningen	12	Vrije sector koop	Gezinnen / starters
Programma en Doelgroepen Thius			
Appartementen	18	Sociale huur	Jongeren
Benedenwoningen	7	Sociale huur	Senioren
Bovenwoningen	7	Sociale huur	Starters
Rijwoningen	9	Sociale huur	Gezinnen
Rijwoningen	6	Sociale koop	Starters
Rijwoningen	2	Vrije sector koop	Gezinnen

Programma en doelgroepen

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan¹ (BKP) vormt het kader voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de nieuwe woonbuurt Gildeland in Lienden. Het plan waarborgt dat de ontwikkeling aansluit bij de dorpse identiteit en de historische structuur van Lienden en draagt bij aan een samenhangend en herkenbaar woonmilieu.

Het BKP richt zich op:

- de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte;
- het versterken van de dorpse schaal en de groene dooradering;
- het stimuleren van herkenbare, toekomstbestendige architectuur.

Het BKP dient als leidraad bij de toetsing van omgevingsvergunningen en beeldkwaliteitsoverleggen en vormt een onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente.

De onderstaande thema's vormen het toetsingskader:

- Stedenbouwkundige inpassing – oriëntatie, schaal, hoogte, korrel.
- Architectonische kwaliteit – materialisatie, kapvorm, detaillering.
- Relatie openbaar domein – erfafscheidingen, overgangen, groen.
- Duurzaamheid – klimaatadaptieve en natuurinclusieve oplossingen.

Het plan biedt richting en houvast voor architectuur, openbare ruimte en de aansluiting op bestaande bebouwing, maar laat ruimte voor eigentijdse interpretatie binnen de hoofdprincipes.

¹ Hans Been Architecten i.s.m. Kien Ontwerp (2025) Beeldkwaliteitsplan Gildeland 24 – Lienden. 267.01 versie 2.6, 18 november 2025.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:
In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen:
Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 70 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Lienden. Dit maakt dat met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van een locatie in de kern van Lienden. Het plan is daarom in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Op basis van het Bkl is het besluitgebied gelegen binnen de Romeinse Limes. Romeinse Limes is de locatie bekend als een serie van archeologische monumenten van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot de grens met Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn:

- a de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk; en

- b archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus langs de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:
- 1 forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
 - 2 militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens; en
 - 3 scheepswrakken.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op een van de bovengenoemde kernkwaliteiten, daarnaast zijn er in de Omgevingsverordening Gelderland geen regels opgenomen over de Romeinse Limes binnen het besluitgebied.

Windturbines en hyperscale datacentra

Het projectgebied is ook gelegen in gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren en uitsluitingsgebieden van hyperscale datacentra. Onderhavig project betreft geen realisatie van windturbines of hyperscale datacentra, deze instructieregels zijn zodoende niet van toepassing.

4.1.3 Conclusie

De activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 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 welvend 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 welvend*. 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.

4.2.2 Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het projectgebied zijn aangewezen als Gelderse streek Betuwe en Tieleraard, glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied, intrekgebied, peilbesluitgebied en werkgebied van de Faunabeheereenheid, waarbij Intrekgebied navolgend worden uitgelicht.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend project de verplaatsing van een agrarisch loonbedrijf mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In voorliggend geval gaat het om het toevoegen van 70 woningen waarvan circa 60% sociale huur, 20% betaalbare koop en 20% vrije sector. Voor deze ontwikkeling heeft een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats gevonden waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de

regionale woonagenda. Er wordt echter wel afgeweken van de 40-40-20 norm, maar er is bewust gekozen om hier meer sociale huur toe te passen gezien de ligging van het plan ten opzichte van de voorzieningen binnen de kern van Lienden. De afstanden zijn tussen de woningen en de voorzieningen zijn kort en dat komt ten goede van de doelgroep van de sociale huurwoningen.

Klimaatadaptie

Verder is in artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat in de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie worden de woningen aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. Het reeds aanwezige groen zal zoveel mogelijk behouden blijven en op diverse plekken versterkt worden. Er worden diverse wadi's aangelegd zodat hemelwater ter plaatse kan infiltreren en worden vastgehouden, dit voorkomt droogte en wateroverlast. Daarnaast zorgt de aanleg van extra groen voor het tegengaan van hittestress. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan

Molenbiotoop

Als paragraaf 5.4.3 is de molenbiotoop opgenomen in de omgevingsverordening. Deze paragraaf is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van historische molens en het molenlandschap in de provincie Gelderland. Een omgevingsplan laat binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting toe als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt.

Binnen de molenbiotoop mag niet hoger gebouwd worden dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

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

Waarin:

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

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

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

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

z = askophoogte.

Op circa 360 meter afstand van de molen hebben de nieuwe woningen een bouwhoogte van 10 meter, de volgende rij woningen welke in de molenbiotoop vallen staan op 380 meter en hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. De exacte askophoogte is niet bekend omdat de molen gerestaureerd wordt. Maar aan de hand van de formule zou bij de woning van 10 meter hoog de askophoogte minimaal 14 meter moeten zijn en bij de woning van 11 meter minimaal 17 meter. Bij

de restauratie worden deze minimale hoogtes zeker gehaald. De nieuwe woningen zullen de windvang zodoende niet beperken.

Landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het besluitgebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten, als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat. Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Nr.	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Landelijk riviereengebied met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen tussen Nederrijn (Lek) en Waal, ten zuiden van de stuwwallen van Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. De Waal is dynamischer dan de Rijn.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Betuwe & Tielerwaard. Ontwikkeling naar een duurzame landbouw versterkt het landschap. Dijkversterking met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenic route.
2	Riviereengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, relictten van voormalige dorpsolders, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Landschap mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinning van de laatste decennia. Dorpspolderstructuren met (dwars)dijken, kaden, weteringen, sluizen etc.	Accentueren van de landschappelijke opbouw van het riviereengebied: rivieren met natuurlijke uiterwaarden, kleinschalige diversiteit op de oeverwal met veel historische waarden en een rivierkomlandschap met rationele verkaveling en grote maten. In contrast met de hoge, droge en bosrijke stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug.
3	Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug.	Zichtlijnen behoeden voor versturende elementen. De dijken ontwikkelen als lange doorgaande lijnen in het landschap.
4	Karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. En historische kromakkers.	Op de oeverwallen bijdragen aan een passende doorontwikkeling van de kleinschalige mix van wonen, werken, energietransitie en recreëren en investeren in landschapsbouw. Kavelstructuur kromakkers behouden.
5	Verstedelijking vooral op de oeverwallen met Tiel, Geldermalsen en Culemborg als centrumplaatsen. Buren en omgeving vormt een cultuurhistorisch ensemble. Lintbebouwingen langs de diverse wegen in het buitengebied.	Voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelings-as door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommelt, door adequaat te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Buren en omgeving bewaren en behoeden voor ingrepen die het cultuurhistorisch ensemble aantasten. De transportassen A15-Betuwelijn en A2 vragen om zorgvuldige

		ruimtelijke ordening van bedrijfsontwikkeling en energietransitie, gekoppeld aan landschappelijke investeringen, om ruimtelijk kwaliteitsverlies te beperken.
6	Open kommen met weidebouw, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, groot-schalig en rationaal verkaveld, in contrast met kleinschaligheid van de oeverwallen. Soms met grienden, populierenbosjes en eendenkooien (o.a. De Regulieren).	Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie, en versterking van de natte natuurgebieden.
7	Tielerwaard, een min of meer open kommenlandschap, als voorbeeld van een ruilverkaveling uit de wederopbouwperiode.	Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie. Versterking van de natte natuurgebieden. De waarden van de ruilverkaveling erkennen en leesbaar maken.
8	Waardevol open komgebied De Regulieren, met patronen van weteringen en sloten, verspreid liggende grienden, populierenbossen, eendenkooien. De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element begrenst de openheid. Relaties met de Hollandse Waterlinies als een waardevol cultuurhistorisch gegeven.	Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
9	Waardevol open komgebieden Ommerense, Ingensche en Rijswijkse Veld, met grote, zeer karakteristieke openheid met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Groot contrast van de openheid met de omgeving. Onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slotenpatronen en oude weteringen.	Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk voor klimaatadaptatie. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
10	De sterk meanderende (en meer oostwaarts gekanaliseerde) Linge als structuurbepalend landschapselement. Met smalle uiterwaarden en oeverwallen waar de bebouwing is geconcentreerd. Verstilde stadjes en karakteristieke dorpjes gelegen in de bochten van de Linge, inclusief Landgoed Mariënwaerdt als één van de grootste landgoederen van Gelderland. Vanouds aantrekkelijk voor recreatie en toerisme.	Het landschap van de Linge koesteren, behouden en ontwikkelen. Bewaren van mooie en gave ensembles tussen het groene en bebouwde landschap. Recreatieve beleving en toegankelijkheid optimaliseren. De Linge zelf als aanleiding voor verdere – doorgaande – natuurontwikkeling. Kleinschaligheid versterken door aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen.
11	Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken, Eck en Wiel, Grebbedijk Wageningen en Lin-gegebied & Diefdijk Zuid.	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura-2000 waarden. In de uiterwaarden is, naast de functie voor de doorstroming van het rivierwater en voor landbouw, natuur- en landschapsontwikkeling van belang, evenals benutting als recreatief uitloophoek voor de steden en dorpen en voor klimaatadaptatie.
12	In het westen aanwezigheid van Hollandse Waterlinie (Diefdijklinie). Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit o.a. strategisch landschap, het watermanagementsysteem en de militaire werken (UNESCO-waarde).	Bijzondere aandacht besteden aan de versterking en ontwikkeling van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, passend bij de te beschermen erfgoedwaarden. Hier zijn goede combinaties denkbaar met recreatie, natuur, landbouw en klimaatadaptatie in de voormalige inundatievlakten.

13	Overblijfselen en verwijzingen naar de Limes (UNESCO-waarde)	Bijzondere aandacht geven aan de beleefbaarheid van de Limes als uniek deel van het rivierenlandschap.
14	Zichtbare overblijfselen van de 'doorgetrokken' Grebbelinie (Linie van de Spees).	De Grebbelinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
15	De voor de Betuwe typerende T-boerderij met oversteek.	Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.

De kernkwaliteiten komen veelal niet in het of rond het plangebied voor, maar daar waar mogelijk is hier zoveel mogelijk bij aangesloten.

Dit tezamen maakt dat het plan dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

4.2.3 Conclusie

De activiteiten passen bij de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Het doel van de omgevingsvisie is om de huidige kwaliteiten binnen de gemeente Buren door te zetten, maar toch ook mee te groeien met de veranderingen in de samenleving. Het doel is om in balans te blijven, maar wel met een nieuwe balans.

Om dit te kunnen bereiken zijn zes speerpunten uitgewerkt:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 5 Ruimte voor onze kernkwaliteiten en -activiteiten;
- 6 Een duurzame toekomst.

Er is een grote woningdruk en de overheid heeft de opdracht gekregen meer woningen te gaan ontwikkelen. Ook verduurzaming van woningen is een belangrijke opgave. Specifiek voor Buren geldt dat de ambitie is om het historische karakter van Buren in de toekomst te behouden. Het is niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen afbreuk doen aan de uitstraling van het oude centrum.

Specifiek voor Lienden komt een evenwichtige groei, sterke voorzieningen en mobiliteit en een multifunctionele dorpszone naar voren in de visie.

4.3.2 Toetsing

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 70 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Lienden. Zodoende zorgt de ontwikkeling voor een evenwichtige groei en een duurzame toekomst. Dit maakt dat geacht wordt dat het project past binnen het gestelde in de Omgevingsvisie gemeente Buren.

4.3.3 Woningbouwprogramma 2020-2030 gemeente Buren

Met het Woningbouwprogramma 2020-2030 zet de gemeente Buren in op een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de leefstijlen in Buren. Dorps en landelijk wonen zal daarbij grotendeels het uitgangspunt zijn voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast wordt ingezet op een viertal strategische pijlers, namelijk:

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

Vanuit de regionale afspraken geldt daarbij dat Buren tot 2030 ruimte heeft om 800 tot 1.400 woningen te realiseren. 840 woningen zijn nodig voor de autonome groei, de overige 560 woningen zijn voor mensen buiten de gemeente, zoals terugkeerders. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.

4.3.4 Toetsing

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 70 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Lienden. De ontwikkeling voorziet in 58% sociale huur waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de streven van het woningbouwprogramma.

4.3.5 Conclusie

De activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Beschermen en versterken van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 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.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.1.1 Toetsing

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen².

² SAB (2026) Toets ladder voor duurzame verstedelijking, Gideland Lienden. 220438.05, 27 maart 2026.

Verzorgingsgebied

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Buren worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna een derde van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van de gemeente Buren, voornamelijk de gemeente Tiel, Neder-Betuwe, Culemborg en West Betuwe. De hierna opgenomen tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Buren vanuit andere gemeenten zien. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Buren. Het voorliggende project voorziet niet op de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het project is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Buren.

Kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Buren, de kwantitatieve woonopgave binnen de gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit in Buren en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de ambities omtrent de kwalitatieve woonbehoefte. Het plan voorziet in het grootste deel van de beoogde woningen in het sociale segment, welke geschikt zijn voor jongeren en senioren. Een deel van de woningen krijgt een levensloopbestendig karakter.

Bestaand stedelijk gebied

Gezien de huidige bestemming 'Tuin – Gaarde' rondom een woonfunctie en de locatie welke binnen de kern Lienden is gelegen kan worden gesteld dat deze locatie zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. De omgeving van het besluitgebied wordt dus grotendeels gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het besluitgebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het besluitgebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

5.1.2 Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Cultuurhistorie en landschap

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het (zoveel mogelijk) beschermen van het cultureel erfgoed en landschap.

5.2.1 Toetsing

De planlocatie ligt in de voormalige buurtschap Meerten, ten zuiden van het dorp Lienden. Op de topografische kaart uit 1875 is goed te zien dat de huidige Voorstraat, Oudsmidsestraat en Dokter van Noortstraat en de Rijndijk een belangrijke ontsluitingsroute vormden. Ter plaatse van de driesprong met de huidige Vogelenzangseweg is de buurtschap Meerten ontstaan. Evenals bij Lienden is hier sprake van een esdorpachtige structuur. De boerderijen met boomgaarden en (moes)tuinten stonden aan de randen van de akkers ten zuiden van Meerten. De planlocatie was hier onderdeel van.



Topografische kaart 1875 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1960 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1980 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 2023 (bron: topotijdreis)

Op de planlocatie staan twee boerderijen of woningen met boomgaarden en tuinen en een klein deel van een akker. De huidige ontsluitingsweg Gildeland is een doodlopende weg naar een boomgaard. Op de kadastrale minuutplan (1811- 1832) is deze situatie gedetailleerd weergegeven. Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw groeien Lienden en Meerten geleidelijk naar elkaar toe. Door de bouw van nieuwe woonwijken ontstaat een compact dorp met centrumfuncties nabij de kerk van Lienden en langs de Dorpsstraat. Vanaf de jaren zestig ontstaat er een nieuw centrum ten zuiden van de planlocatie door de vestiging van relatief grootschalige

winkels en bedrijven. Rond de eeuwwisseling hebben de laatste nieuwe ontwikkelingen plaats gevonden met de bouw van een vestiging van supermarkt Jumbo.

Aangrenzend aan het plangebied ligt op Vogelenzangseweg 21 een als karakteristiek aangewezen T-boerderij. Het is belangrijk dat het landelijke karakter van deze boerderij behouden blijft, door toepassing van groen in die hoek van het plangebied wordt dat gewaarborgd.

De noordwestelijke hoek van het plangebied is gelegen in de molenbiotoop van de molen aan de Voorstraat. De molenbiotoop met haar beschermingsregels is opgenomen in de verbeelding en de regels. De nieuwe bebouwing voldoet aan de beschermingsregels.

De wegen rondom het plangebied, met name Gildeland zijn onderdeel van oude bebouwinglinten, hier wordt op passende wijze op aangesloten.

5.2.2 Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met de aspecten cultuurhistorie en landschap.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Geluid

6.1.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de

standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit project maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66). Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- 1 Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- 2 Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie;
- 3 Indirecte geluidhinder; dit is de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer van en naar de locatie waar de activiteit plaatsvindt.

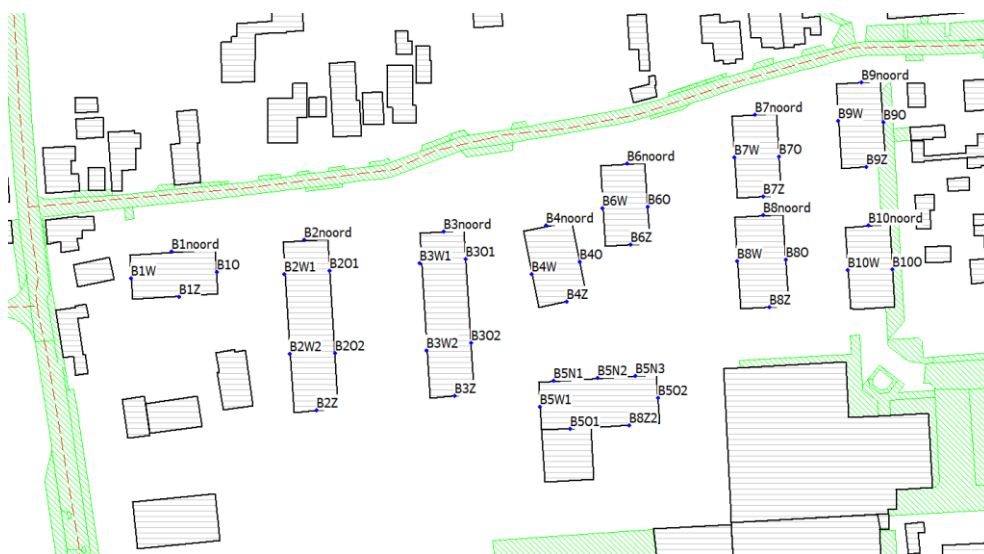
Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeente brede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan,

is het kader van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.2 Toetsing

Geluid door wegen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer. Derhalve is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer³ uitgevoerd. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de bouwvlakken, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gemeentewegen

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen wordt voldaan zowel aan de standaardwaarde uit het Bkl. De hoogste geluidbelasting bedraagt 49 dB.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting waarneembaar van 49 dB L_{den} . Er wordt op voorhand voldaan aan het binnenklimaat van 33 dB.

Geluid door activiteiten

Vanwege de aanwezigheid van winkelcentrum Timmer aan de zuidzijde van het projectgebied is een akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten⁴

³ SAB (2026). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, Lienden Gildeland. 220438.05, 26 mei 2026.

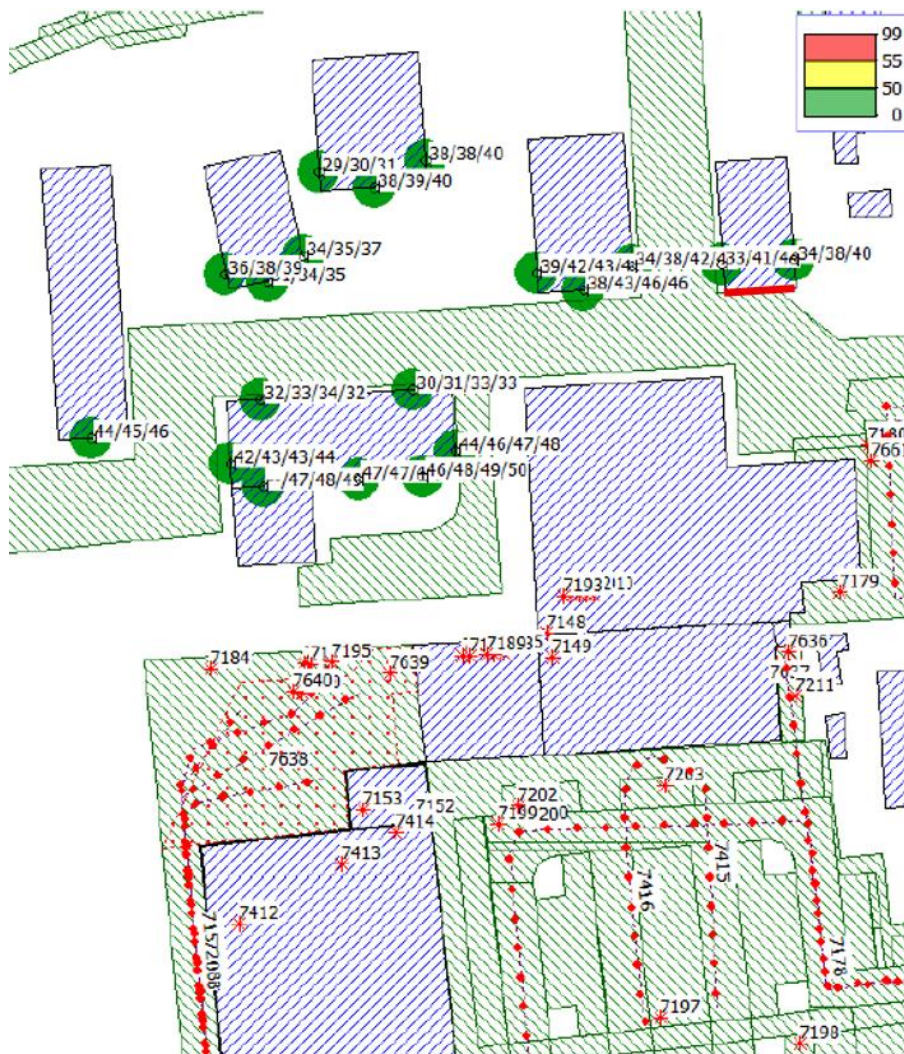
⁴ SAB (2026). Memo geluid milieubelastende activiteiten Gildeland, Lienden. 220438.05, 20 mei 2026.

uitgevoerd. Navolgende figuur toont het winkelcentrum (oranje) ten opzichte van het projectgebied (blauw).



Winkelcentrum (oranje) en projectgebied (blauw)

Vanwege de geluidbelasting is in het omgevingsplan vastgelegd dat de zuidgevel van de zuidoostelijk gelegen rijwoningen als dove gevel wordt uitgevoerd. In navolgende afbeelding is deze gevel met een rode gevellijn weergegeven.



Berekende langtijdgemiddelde geluidbelastingen tijdens een etmaalperiode

Langtijdgemiddelde

Er wordt voldaan aan de beoordelingskaders voor het tijdelijke omgevingsplan, Bkl en ETFAL. De hoogste geluidbelasting bedraagt 50 dB(A) aan de zuidgevel van het appartementencomplex. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Maximaal geluidniveau

Er wordt voldaan aan de beoordelingskaders voor het tijdelijk omgevingsplan, Bkl en ETFAL. De hoogste geluidbelasting bedraagt 70 dB(A) gedurende de dagperiode en 60 dB(A) gedurende de nachtperiode. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Indirecte hinder

Er wordt voldaan aan de beoordelingskaders van indirecte hinder; dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens (niet in betekende mate) niet wordt overschreden.
- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO²) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

6.2.2 Onderzoek

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 70 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Lienden. De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen project zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het project sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

<i>Stoffen</i>	<i>EU-Grenswaarde</i>	<i>2022</i>	<i>2030</i>
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	11,7 µg/m ³	8,2 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	15,9 µg/m ³	15,2 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8,6 µg/m ³	6,5 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke

geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

6.3.2 Onderzoek

Aan het Gildeland in Lienden is woningbouw beoogd, waarbij geldt dat op het adres Vogelenzangseweg 23 een veehouderij is gevestigd met een milieuvergunning voor het houden van jong- en melkvee. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van het aspect geur is een memo opgesteld⁵. Op basis van het wettelijk kader in de vorm van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Bruidsschat geldt een standaard afstandsnorm van 100 meter. In het Bkl kan een afstandsnorm van 50 meter gelden als ondergrens. De standaard afstandsnorm kan niet worden gerespecteerd. De ondergrens daarentegen wel, dit is zichtbaar gemaakt in navolgende afbeelding. In deze afbeelding is de 50 meter contour opgenomen met een blauwe streepjes lijn, waar inzichtelijk gemaakt is dat de nieuwe woningen buiten de 50 meter contour gerealiseerd worden.

⁵ SAB (2025) Milieuaspect geur met betrekking tot het project Gildeland te Lienden. 220438, 28 januari 2025.



50 m contour vanaf veehouderij Vogelenzangseweg 23.

Uit de analyse blijkt dat er bestaande geurgevoelige gebouwen liggen die dichterbij de veehouderij zijn gesitueerd dan de beoogde woningbouw. Deze zijn maatgevender om de planologische rechten van de veehouderij te beoordelen. De afstand van 100 meter vanuit de Bruidsschat is derhalve niet toonaangevend. Daarmee pleegt de beoogde ontwikkeling geen inbreuk op de milieurechten van het agrarische bedrijf aan de Vogelenzangseweg 23. De geurbelasting - op basis van de feitelijke situatie - is op de omliggende bestaande geurgevoelige gebouwen hoger dan de standaardwaarde en wordt tevens acceptabel geacht (geweest). De geurbelasting op de geprojecteerde woningen zal (net) voldoen aan de standaardwaarde vanuit het Bkl. Op basis van deze constatering is het te rechtvaardigen dat de woningbouw aan het Gildeland te realiseren is.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:

landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

6.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in het projectgebied driemaal een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

*Gildeland 24*⁶

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Zintuiglijk is er tijdens de terreininspectie en het veldwerk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is er in de fractie < 20mm geen asbest aangetoond.

In het opgeboorde bodemmateriaal is plaatselijk een laag (puin)granulaat aangetroffen. Deze laag wordt niet gezien als zijnde bodem. In de bodem zijn plaatselijk sporen tot matige bijmengingen met baksteen aangetroffen evenals sporen tot zwakke bijmengingen met beton.

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM2 (dieptetraject 0,00 – 0,50 m-mv.) licht verhoogd is met minerale olie, koper, zink, cadmium, kwik, lood, Pak, heptachloorepoxide en DDD(som). In grondmengmonster MM3 (dieptetraject 0,00 – 0,50 m-mv.) zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetroffen. In de ondergrond, (grondmengmonster MM4) zijn licht verhoogde gehalten aan zink, lood en PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM5 is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. In mengmonster 6 zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gemeten. Verder zijn ter plaatse van de

⁶ Aeres Milieu (2022). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Gildeland 24 te Lienden. Rapportnummer: AM22442, 2 november 2022.

voormalige ondergrondse dieseltank (MM8) geen verhoogde gehalten aangetroffen. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (MM7) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater afkomstig uit peilbuis 07 licht verontreinigd is met barium, kwik, molybdeen en xylenen. Het grondwater in peilbuis 14 is licht verontreinigd met xylenen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Asbesthoudende dakbeplating

Bij de meest noordelijk gelegen schuur bestaat het vermoeden dat er in het verleden sprake is geweest van asbesthoudende dakbeplating welke aannemelijk afwaterde op het maaiveld. Voordat deze grond gebruikt mag worden voor de beoogde functie 'Wonen' dient aangetoond te worden dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit kan door een aanvullend asbestonderzoek uit te voeren of op basis van aanvullende informatie waarbij onderbouwd wordt dat er sprake was van aanwezigheid van afwateringsgoten of dat er geen asbesthoudende dakbeplating gehanteerd is.

Om het bovenstaande te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de verbeelding en regels.

Gildeland en Verbrughweg⁷

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde en opgegraven bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen, stol en beton waargenomen. Ter plaatse van de grondboringen behoudens boorpunten 01,02 en 15 en inspectiegaten 19 t/m 32 is een laag menggranulaat aangetroffen van circa 0,1-0,4 meter dikte. Dit menggranulaat betreft geen bodem en is derhalve niet op samenstelling/uitloging onderzocht in onderhavig onderzoek.

⁷ Aeres Milieu (2024). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Gildeland en Verbrughweg te Lienen. Rapportnummer: AM24082, 26 maart 2024.

Asbest

In de overige onderzochte mengmonsters zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond (<2 mg/kg d.s.). De onderzochte locatie kan als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem worden beschouwd.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen in het kader van de geplande woningbouw.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften voor milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Vogelenzangseweg 19⁸

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van boring 03, 04 en 05 zijn sporen baksteen en beton waargenomen.

Asbest

In het opgegraven materiaal van de grove fractie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie van ABM1 (druipzone schuur) is een licht verhoogde asbest concentratie van 38,0 mg/kg d.s. aangetoond. In de overige geanalyseerde mengmonsters AMB2 en ABM4 zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De verhoogde asbestconcentratie in ABM1 ligt beneden de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) waardoor er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader asbest in bodemonderzoek.

⁸ Aeres Milieu (2024). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vogelenzangseweg 19 te Lienden. Rapportnummer: AM21585, 17 mei 2022.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat na uitsplitsing van MM1 de bovengrond ter plaatse van boring 4 sterk verhoogd is met zink. Uit de overige analyses blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK en som DDD. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met nikkel. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen en xylenen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel mogelijk een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (wonen) op het perceel. Om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient in eerste instantie een nader bodemonderzoek plaats te vinden ter plaatse van boring 4. De locatie rondom boring 4 wordt echter niet gebruikt als tuin en er is geen woning beoogd. Deze mogelijke verontreiniging heeft zodoende geen betrekking op een gevoelig object.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelskader PFAS van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Asbest onderzoek

Doel van het asbest onderzoek⁹ is om na te gaan of door in het verleden toepassen van asbestverdacht dak materiaal er asbesthoudend materiaal in de grond terecht is gekomen.

Uit de uitgevoerde grondboringen en -analyses van voorliggend afperkend onderzoek blijkt dat rondom boring 04 van het voorgaand verkennend bodemonderzoek (verticaal en horizontaal) geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn aangetoond. De eerdere overschrijding van de interventiewaarde aan zink is niet meer aangetroffen.

De eerder aangetoonde verontreiniging met zink is naar verwachting te wijten aan het historisch gebruik van de locatie waarbij plaatselijk een lokale verhoging door de jaren heen in de bodem terechtgekomen is (uitloging van bouwmaterialen of agrarisch gebruik).

Ter plaatse is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht en geldt er geen saneringsplicht. Uit onderhavig onderzoek blijkt dat er de toplaag (0-0,2 m-mv) (en bij boring 102 0,2-0,5 m-mv) ten aanzien van zink indicatief sprake is van bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. De ondergrond is ten aanzien van zink indicatief klasse landbouw/natuur en wonen.

⁹ Aeres Milieu (2025) Verkennend onderzoek asbest in bodem Vogelenzangseweg 19 te Lienden. AM25530, 10 december 2025.

Ten aanzien van PFAS blijkt dat de grond indicatief toepasbaar is op landbodem conform de gehalten in het tijdelijk handelingskader. Het bevoegd gezag dient te bepalen of de bodemkwaliteit op deze locatie ondanks de aanwezigheid van o.a. zink in de bodem geschikt wordt geacht voor de toekomstige functie/activiteit op de locatie. Ten behoeve van een gevoelig gebruik of veel contactmogelijkheden kan het wenselijk zijn om de aangetroffen met zink verhoogde toplaag af te voeren van de locatie of te herplaatsen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond geroerd en/of vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met milieubelastende activiteiten met bodemvoorschriften uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing. Voorafgaand aan het transport wordt hiervoor vaak een partijkeuring gevraagd.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Archeologie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

6.5.1 Toetsing

In de gemeente Buren is het paraplubestemmingsplan Archeologie vigerend. Voor het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1'. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor de Vogelenzangseweg 19¹⁰ en Gildeland-Verburghweg¹¹.

Vogelenzangseweg 19

Het plangebied ligt in een dynamisch gebied. In de omgeving van het plangebied liggen meerdere stroomgordels die zich insneden in het Pleistocene landschap. Van oudsher vestigde de mens zich op de overgang van nat naar droog (gradiëntzones). De top van de afzettingen uit het Weichselien bevindt zich op circa 1 en 2 meter -NAP. Er is geen tot onvoldoende informatie voorhanden over de aan- of afwezigheid van een dergelijke gradiëntzone in of nabij het plangebied. Op basis hiervan

¹⁰ Aeres Milieu (2025) Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Vogelenzangseweg 19 te Lienden. AM21585, 3 april 2025.

¹¹ Aeres Milieu (2025) Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Gildeland-Verburghweg te Lienden. AM24082, 3 april 2025.

kan er geen nader gespecificeerde archeologische verwachting voor de periode gegeven worden. In de omgeving van het plangebied liggen meerdere stroomgordels. Langs de stroomgordels werden door de rivieroeverwallen gevormd met daar achter komafzettingen. Het plangebied ligt op de stroomgordel van Ingen. Deze stroomgordel was actief van vroege ijzertijd tot vroeg Romeinse tijd B). Op basis van de ligging en het tot op heden ontbreken van archeologische vondsten uit de periode neolithicum tot ijzertijd in de directe omgeving van het plangebied wordt er een lage verwachting voor de periode neolithicum tot en met ijzertijd.

Het plangebied is met name gevormd door de stroomgordel van de Ingen en mogelijk ook door de stroomgordels van Lienden. Deze stroomgordel waren actief in de vroeg Romeinse tijd B – vroege middeleeuwen C. De hooggelegen rivieroeverwallen en rivierduinen zullen aantrekkelijke vestigingslocaties zijn geweest. In de omgeving van het plangebied, met name op of direct nabij de stroomgordel van Ingen, zijn vondsten bekend uit de periode ijzertijd tot en met vroege middeleeuwen. Op basis van vindplaatsen in de omgeving geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode Romeinse tijd.

Het plangebied ligt aan de Vogelenzangseweg/Gildeland en maakte deel uit van de historische dorpskern van Lienden. Het plangebied ligt tevens binnen een omvangrijk archeologisch monument (AMK terrein 4017) waar in 1947 en later tijdens karteringen aardewerkfragmenten uit de vroege en late middeleeuwen werden aangetroffen. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat sinds tenminste het begin van de 19e eeuw in het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied meerdere bebouwing aanwezig was. In de jaren vijftig van de 20e eeuw is deze historische bebouwing gesloopt en heeft plaats gemaakt voor de huidige bebouwing. Gezien de ligging in de historische kern van Lienden en de aanwezigheid van meerdere historische bebouwing die terug kunnen gaan tot de late middeleeuwen of voorgangers heeft gehad uit deze periode, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen bestaan uit beddingafzettingen van de Ingen stroomgordel die vervolgens zijn afgedekt door oeverafzettingen. In de top van de oeverafzettingen is geakkerd. De top van de bodem wordt gevormd door een antropogeen opgebracht pakket. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor de periode midden-ijzertijd – nieuwe tijd.

Gildeland-Verburghweg

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere stroomgordels. Langs de stroomgordels werden door de rivier oeverwallen gevormd met daar achter komafzettingen. Het plangebied ligt op de stroomgordel van Ingen. Deze stroomgordel was actief van de vroege ijzertijd tot de vroeg Romeinse tijd B. Op basis van de ligging en het tot op heden ontbreken van archeologische vondsten uit de periode

neolithicum tot ijzertijd in de directe omgeving van het plangebied, geldt er een lage verwachting voor de periode neolithicum tot en met ijzertijd. Het plangebied is met name gevormd door de stroomgordel van de Ingen en mogelijk ook door de stroomgordel van Lienden. Deze stroomgordels waren actief in de vroeg Romeinse tijd B – vroege middeleeuwen C. De hooggelegen rivieroeverwallen en rivierduinen zullen aantrekkelijke vestigingslocaties zijn geweest. In de omgeving van het plangebied, met name op of direct nabij de stroomgordel van Ingen, zijn vondsten bekend uit de periode ijzertijd tot en met vroege middeleeuwen. Op basis van vindplaatsen in de omgeving geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode midden ijzertijd – vroege middeleeuwen. Het plangebied maakt deel uit van de historische dorpskern van Lienden-Meerten. Het plangebied ligt tevens binnen een omvangrijk archeologisch monument (AMK-terrein 4017) waar in 1947 en later, tijdens karteringen, aardewerkfragmenten uit de vroege en late middeleeuwen werden aangetroffen. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat sinds tenminste het begin van de 19e eeuw in het noordwestelijk deel van het plangebied op meerdere plekken bebouwing aanwezig was, omschreven als huis en erf. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden: De ondergrond in het plangebied wordt kenmerkt door een gestapeld landschap waarin meerdere archeologische niveaus kunnen voorkomen. Naar verwachting bestaat de bodem uit een opgebracht pakket en/of komafzettingen op geulafzettingen.

Wegens de verwachte aanwezigheid van een vaaggrond zijn archeologische resten kwetsbaar tegen latere invloeden, aangezien er geen beschermende afdekkende laag aanwezig is. De verwachte gronden hebben een lage grondwatertrap (grondwatertrap VII). Des te hoger de grondwaterstand, des te beter zijn de bewaringsomstandigheden voor eventueel aanwezige organische resten. Anorganische resten zullen bij een lagere grondwaterstand slechter bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen bestaan uit beddingafzettingen van de Ingen stroomgordel die vervolgens zijn afgedekt door oeverafzettingen. In de top van de oeverafzettingen is geakkerd. De top van de bodem wordt gevormd door een antropogeen opgebracht pakket. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor de periode midden-ijzertijd – nieuwe tijd.

Vervolgonderzoek

Omwille hiervan wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht voor het plangebied. Een vervolgonderzoek dient dan meer inzicht te geven in de aanwezigheid van archeologische resten. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor is een Programma van Eisen (PvE)¹² opgesteld en ter toetsing voorgelegd aan

¹² RAAP (2025) Programma van Eisen, Plangebied Gildeland te Lienden. RAAP-PvE 3221, 2-7-2025.

de bevoegde overheid (gemeente Buren). Ervan uitgaande dat het goed gekeurde PvE gevolgd wordt zullen de archeologische waarden binnen het plangebied beschermd worden.

6.5.2 Conclusie

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

6.6 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

6.6.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

6.6.2 Onderzoek

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt genereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

De gemeente Buren wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk' gebied. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Navolgende tabel geeft de gemiddelde verkeersgeneratie weer van de huidige situatie en beoogde nieuwbouw.

functie CROW	aantal woningen	gehanteerde kencijfers	weekdag Etmaal	werkdag etmaal
huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	18	3,3	59,4	65,9
huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	7	3,3	23,1	25,6
huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	7	3,3	23,1	25,6
huur, huis, sociale huur	9	4,8	43,2	48,0
koop, huis, tussen/hoek	6	7,4	44,4	49,3
koop, huis, tussen/hoek	2	7,4	14,8	16,4
huur, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo	9	3,4	30,6	34,0
koop, huis, tussen/hoek	8	7,4	59,2	65,7
koop, huis, tussen/hoek	4	7,4	29,6	32,9
totaal			327,4	363,4

¹³ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Op een gemiddelde weekdag bedraagt de verkeersgeneratie circa 328 extra motorvoertuigbewegingen. Per werkdagemaal is dat circa 364 extra motorvoertuigbewegingen.

Om voor deze extra verkeersbewegingen het effect op het verkeer in de omgeving te toetsen is een verkeersonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Als gevolg van de ontwikkeling ontstaan circa 328 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal en circa 364 per werkdagemaal;
- Tijdens de avondspits (het drukste moment) zorgt dit voor circa 33 extra verkeersbewegingen;
- De Wegenscan is toegepast op de Vogelenzangseweg, het Gildeland en de Verbrughweg. Voor alle drie de wegen zijn verbeterpunten geïdentificeerd. Deze gelden ook zonder toevoeging van de ontwikkeling. De woningbouwontwikkeling leidt niet tot nieuwe verkeerskundige knelpunten;
- Door middel van de Kruispuntwijzer is de verkeersafwikkeling van de kruispunten van het Gildeland met de Vogelenzangseweg (west) en de Verbrughweg (oost) beoordeeld. Hieruit blijkt dat de kruispunten het verkeer goed kunnen afwikkelen;
 - Op basis van het laatste ontwerp worden er geen auto's afgewikkeld op het kruispunt Gildeland – Vogelenzangseweg. De ontsluiting aan de westzijde van het plangebied is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer.

Parkeren

De gemeente Buren heeft geen eigen parkeerbeleid en in het ontwerptraject is overeenstemming bereikt over de te hanteren parkeernormen. In navolgende tabel is de parkeerbalans weergegeven.

Woningtype	n	%	norm o.r.	Benodigd in o.r.
Vrijstaande woning (boerderij)	1	1%	0,3	0,3
Rijwoning (5,1/4,8m)	29	41%	1,6	46,4
Appartement (6,0m)	9	13%	1,6	14,4
Benedenwoning L.L.B. (6,0m)	7	10%	1,6	11,2
Bovenwoning (6,0m)	7	10%	1,6	11,2
Appartement jongeren	18	25%	0,5	9
Totaal	71	totaal		92,5
			<i>Nodig</i>	93
			<i>Aanwezig</i>	96
			<i>Parkeerbalans</i>	+3

¹⁴ Goudappel (2026) Verkeersonderzoek Gildeland Lienden. 020920.20250528.R1.04, 1 april 2026

Geconcludeerd wordt dat er een sluitende parkeerbalans is. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd

6.6.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

6.7 Veiligheid

Bij elke ontwikkeling dient aangetoond te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met milieubelastende activiteiten. Voorliggende ontwikkeling maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor hier verder geen extra aandacht aan gegeven hoeft te worden. Wel wordt in navolgende paragrafen, waar nodig, stilgestaan bij de effecten van milieubelastende activiteiten van buiten het projectgebied op voorliggende ontwikkeling. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

6.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

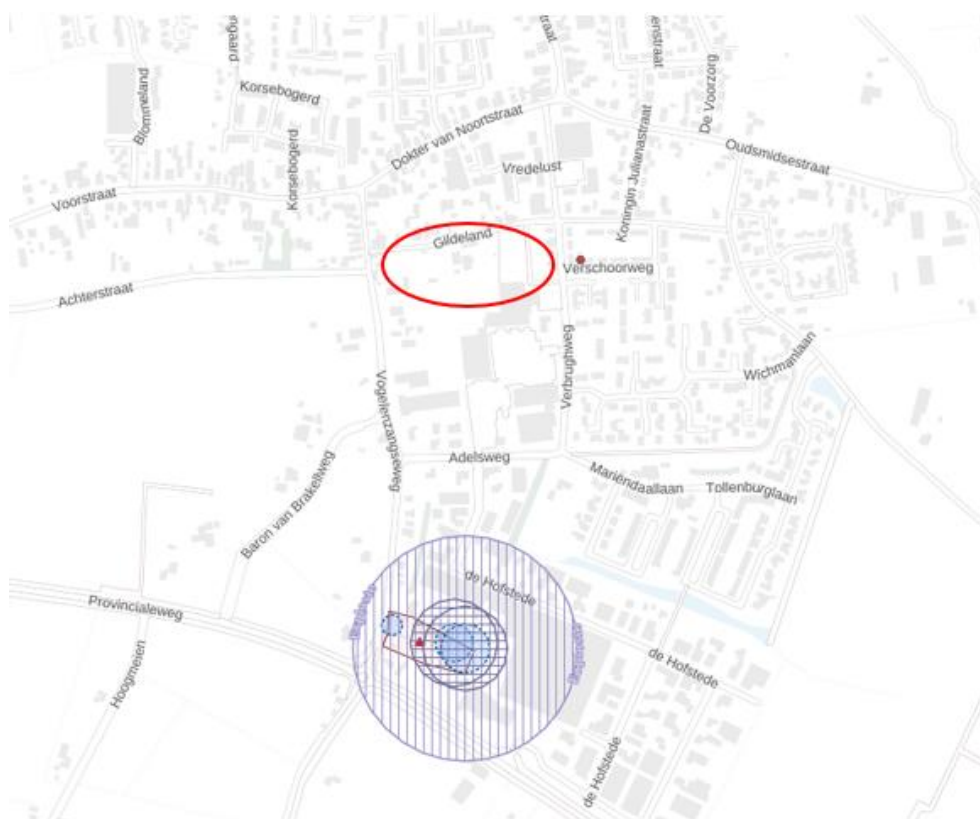
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegevoegd. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.7.2 Onderzoek

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 70 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Lienden. Dit maakt dat het plan direct voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied een LPG-vulpunt aanwezig is. Deze hoort bij Vakgarage de Haas BV aan de Vogelenzangseweg 45 te Lienden. Zoals op onderstaande afbeelding te zien is ligt het projectgebied niet in het aandachtsgebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid voor de uitvoering van voorliggend project.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het projectgebied globaal rood omcirkeld (bron: Atlas-Leefomgeving.nl).

6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

6.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere wijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- 1 Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- 2 Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- 3 De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

6.8.2 Onderzoek

Middels een quick scan natuur¹⁵ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het projectgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Rijntakken ligt op circa 3,3 kilometer afstand van het projectgebied. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹⁶ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het projectgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

¹⁵ SAB (2025). Quick scan natuur. Lienden, Gildeland. Projectnummer: 220438.03. 5 december 2025.

¹⁶ SAB (2026). Onderzoek stikstofdepositie. Lienden, Gildeland. Projectnummer: 220438.05. 28 april 2026.

Soortenbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de volgende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen en kunnen nestelen:

- Huismus
- Steenuil
- Kerkuil

Verder blijkt uit de quick scan dat de volgende streng beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten' in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen:

- Vleermuizen

Voor de kerkuil wordt geadviseerd om de schuur ten zuidwesten van het besluitgebied en het gehele perceel te onderzoeken op (potentiële) nestplaatsen en sporen van de kerkuil.

De woning wordt niet gesloopt zodoende dient de in hoofdstuk 3.6.1.3 van de quick scan genoemde maatregelen te worden uitgevoerd.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied, maar kan bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Tref de maatregelen zoals beschreven in quick scan om vestiging van deze soort te voorkomen.

Om te voorkomen dat de (rups van de) teunisbloempijlstaart het terrein gaat koloniseren dienen maatregelen worden genomen. Er wordt gezorgd dat het projectgebied geregeld wordt gemaaid of wordt ontdaan van opkomende beplanting, met name in de periode van mei tot en met augustus, zodat de kans dat de waardplanten van de teunisbloempijlstaart (harig wilgenroosje, basterdwederik, teunisbloem en grote kattenstaart) op zullen komen tot een minimum wordt beperkt.

Uit de quick scan blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. Tref derhalve de preventieve maatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.2 om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen. In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

De hagen rondom de woning maken onderdeel uit van het foerageergebied van de huismus. In de planuitvoering worden de hagen niet verwijderd, maar hooguit verplaatst rondom de woning. Zodoende zal er geen sprake zijn van afname van foerageergebied.

Nader onderzoek natuur

In het besluitgebied is nader onderzoek¹⁷ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van steenuil en kerkuil. Er zijn geen essentiële elementen van de kerkuil aanwezig in en in de omgeving van het besluitgebied. Wel maakt het besluitgebied onderdeel uit van het essentieel leefgebied van de steenuil. Met de geplande werkzaamheden gaat een deel van het essentieel leefgebied van de steenuil verloren. Ook is er een kans aanwezig op het verwonden of doden van steenuilen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van een schadelijke handeling die leidt tot vergunningsplicht. Voor de werkzaamheden en plannen is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de specifieke zorgplicht.

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is een projectplan opgesteld. In dit plan is onder andere de verspreiding van de betreffende beschermde soort in het besluitgebied verwoord alsmede het (wettelijk) belang van de ingreep onderbouwd. Daarnaast heeft een uitgebreide alternatievenafweging plaats gevonden over waarom de verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen niet is te voorkomen.

Op 13 mei 2026 heeft provincie Gelderland bekend gemaakt dat de aangevraagde omgevingsvergunning is verleend.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

6.9.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit

¹⁷ SAB (2025). Nader onderzoek Omgevingswet. Lienden, Geldeland. 220438.04, 4 september 2025.

plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voortvloeiend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

6.9.2 Onderzoek

Voor voorliggend project heeft een weging van het waterbelang¹⁸ plaats gevonden.

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te laten verslechteren dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden.

Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van verhard oppervlak 436 m³/ha berging gerealiseerd dient te worden bij een T=10+10%.

Wanneer niet in oppervlaktewater wordt gecompenseerd is een T=100+10% maatgevend waarbij over de toename van verharding 664 m³/ha gerealiseerd dient te worden. Op basis van de eisen van de gemeente Buren dient over het totaal oppervlak binnen het plangebied 70 mm berging aanwezig te zijn waarbij geen water tegen de gevels of in gebouwen staat. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Waterschap Rivierenland:
 - $T=10+10\% \ 5.893 \text{ m}^2 \ * \ 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 257 \text{ m}^3$
 - $T=100+10\% \ 5.893 \text{ m}^2 \ * \ 664 \text{ m}^3/\text{ha} = 392 \text{ m}^3$
- Gemeente Buren:
 - $17.641 \text{ m}^2 \ * \ 70 \text{ mm} = 1.235 \text{ m}^3$

Op basis van de benodigde berging dient in het oppervlaktewater bij een T=10+10% minimaal 237 m³ aanwezig te zijn. Wanneer alternatieve voorzieningen worden toegepast dient bij een T=100+10% minimaal 361 m³ aanwezig te zijn. Daarnaast dient het plangebied zo ingericht te worden dat 1.235 m³ hemelwater binnen het gebied vastgehouden kan worden zonder dat dit tot overlast leidt.

¹⁸ BOOT (2026). Weging van het waterbelang, Gildeland te Lienden. Projectnummer: P24-0514(-003), 20 mei 2026.

Watercompensatie

In de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast is ook geen ruimte voor het realiseren van oppervlaktewater. Dit betekent dat binnen het plangebied alternatieve voorzieningen gerealiseerd dienen te worden waarin 392 m³ berging aanwezig is. De berging wordt gevonden in het realiseren van wadi's binnen het plangebied en een IT-riool met daaromheen een waterbergend pakket.

Wadi's

Verspreid door het plangebied zijn kleinere en grotere groenstroken beschikbaar waar wadi's gerealiseerd kunnen worden. Op meerdere van deze locaties zijn ook bomen in het ontwerp gepland, maar deze kunnen ook in een wadi aangebracht worden wanneer gekozen wordt voor een boomsoort die in een natte ondergrond kan staan. In de verschillende groenstroken kan een wadi worden gerealiseerd met een maximale waterschijf van 0,30 m en een talud van 1:3. De diepte is afhankelijk van de locatie, omdat binnen het plangebied in de toekomst sprake is van lichte hoogteverschillen. Een overzicht van de locaties voor de toe te passen wadi's is weergegeven in navolgende figuur.



Overzicht voorzieningen

De wadi's worden verspreid over het plangebied gerealiseerd en het hemelwater kan oppervlakkig naar de wadi's worden afgevoerd. De wadi's dienen voorzien te worden van een slokop, zodat bij 0,30 m vulling van de wadi's overgestort kan worden naar het IT-riool met daaromheen een waterbergend pakket. In figuur 4-1 zijn schematisch de locaties van deze putten en de HWA-leidingen weergegeven. Het IT-stelsel zorgt alleen voor de berging en afvoer van hemelwater bij grotere neerslagsituaties. Hiervoor zijn de wadi's al gevuld middels bovengrondse afwatering.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit een slecht doorlatend zandig kleipakket. Dit betekent dat water vanuit de wadi hoogstwaarschijnlijk niet direct kan infiltreren in de bodem. Daarom dient onder de wadi's grondverbetering toegepast te worden met daarin een drain. Deze drains worden ook aangesloten op het IT-riool. Met de toepassing van een standaard opbouw van een wadi kan een doorlatendheid van 0,5 m/dag aangehouden worden.

De berging die in de wadi's gerealiseerd kan worden is toegelicht in tabel 4-1. Hieruit komt naar voren dat in het eerste uur 257 m³ geborgen kan worden. De overige berging wordt gerealiseerd in het omhulde IT-riool.

Overzicht berging wadi's T=100+10%

OMSCHRIJVING	HOEEVELHEID
Oppervlak bij vulling tot slokop	1.125 m ²
Hoogte slokop	0,30 m boven bodem
Talud	1:3
Bodem oppervlak	427 m ²
Berging bij maximale vulling	233 m³

IT-riool in waterbergend pakket

De slokops van de wadi's worden aangesloten op een IT-riool die omhuld is met een waterbergend pakket met een porositeit van 40%. De GHG ter hoogte van het plangebied bedraagt NAP +5,5 m. Op aangeven van de gemeente mag, wanneer infiltratie niet mogelijk is, de onderzijde van de voorziening op het niveau van de GHG liggen. Dit betekent dat ondergrondse berging tot een niveau van NAP +5,5 m aangehouden mag worden. Dit is 1,1 m onder het niveau van de rijbaan. Dit betekent dat het IT-riool ø315 mm onder het grondwater komt te liggen. Echter wordt de sleuf met daarin het IT-riool gevuld met een waterbergend pakket die wel boven het grondwater komt te liggen. De eigenschappen van de berging die in de sleuf gerealiseerd kan worden is weergegeven in navolgende tabel.

Overzicht berging in sleuf boven IT-riool

OMSCHRIJVING	HOEEVELHEID
Onderzijde sleuf	NAP +4,9 m
Bovenzijde sleuf	NAP +6,2 m
Berging beschikbaar boven	NAP +5,5 m
Bergingspercentage	40%
Berging in sleuf	0,40 m ³ /m
Lengte IT-riool	400 m
Berging in sleuf boven IT-riool	160 m³

Daarnaast wordt het IT-riool niet direct aangesloten op de hemelwaterriolering aan de zuidzijde van het plangebied, maar wordt de aansluiting met een knijpconstructie gerealiseerd. Hiermee wordt gezorgd dat de afvoer 1,5 l/s.ha over het oppervlak van het plangebied bedraagt. Daarnaast wordt de knijpconstructie zo vormgegeven dat deze pas gaat afvoeren als het niveau in de voorzieningen en het stelsel boven de GHG komt. Hiermee wordt gewaarborgd dat gedurende periodes met een grondwaterstand lager dan de GHG het grondwater aangevuld wordt. Alleen in periodes

met een grondwaterstand boven de GHG zal middels de knijpconstructie afgevoerd worden.

Samenvatting

Met het toepassen van de wadi's en het IT-riool met daarboven een waterbergend pakket met een bergend vermogen van 40% kan voldoende waterberging gerealiseerd worden, zie navolgende tabel.

Samenvatting waterberging binnen plangebied

OMSCHRIJVING	HOEEELHEID
Berging in wadi's	233 m ³
Berging in sleuf boven IT-riool	160 m ³
Totale berging	393 m ³
Benodigde berging	392 m ³
Bergingsoverschot	1 m³

Hevige neerslag (70 mm)

Op basis van de eisen vanuit de gemeente Buren dient over het totaal oppervlak (verhard én onverhard) binnen het plangebied 70 mm geborgen kunnen worden zonder dat het tot overlast leidt. Dit komt overeen met een benodigde (oppervlakkige) waterberging van 1.235 m³.

Wadi's

In de berekening voor de T=100+10% waterbergingsopgave worden de wadi's tot 0,30 m boven de bodem. Gedurende hevigere neerslag kunnen de wadi's zich vullen tot het niveau van de insteek aan maaiveld, dit is gemiddeld circa 0,10 m boven het niveau van de slokop. De berging die daarmee gerealiseerd kan worden is weergegeven in navolgende tabel.

Overzicht extra berging wadi's bij volledige vulling

OMSCHRIJVING	HOEEELHEID
Oppervlak insteek	1.746 m ²
Oppervlak met 0,30 m vulling	1.125 m ²
Extra te bergen waterschijf	0,10 m
Extra berging in wadi's	144 m³

Oppervlakte berging

Met de gemeente is afgestemd dat de resterende hoeveelheid berging die niet binnen de voorzieningen gerealiseerd kan worden, oppervlakkig gerealiseerd kan worden. Dit betreft een waterschijf ter hoogte van de groenvoorzieningen en openbare verhardingen. In navolgende tabel is weergegeven dat de resterende bergingsopgave vanuit de gemeente 698 m³ betreft.

Waterbergingsopgave maaiveld

OMSCHRIJVING	HOEVEELHEID
Berging wadi's tot slokop	233 m ³
Extra berging wadi's bij maximale vulling	144 m ³
Berging in sleuf boven IT-riool	160 m ³
Totale berging in voorzieningen	537 m ³
Bergingsopgave	1.235 m ³
Berging op maaiveld	698 m³

De berging van 698 m³ op het maaiveld kan gerealiseerd worden door een waterschijf op de groenvoorzieningen en de openbare verhardingen te realiseren. Uit navolgende tabel komt naar voren dat voldoende berging gerealiseerd kan worden met een gemiddelde waterschijf van 6 cm. Afhankelijk van het toekomstige maaiveldverloop binnen het plangebied kan deze waterschijf kleiner of groter worden.

Overzicht te realiseren waterberging op maaiveld

OMSCHRIJVING	HOEVEELHEID
Oppervlak parkeren en voetpad	3.374 m ²
Oppervlak rijbaan	2.964 m ²
Oppervlak groenvoorzieningen	5.777 m ²
Totaal oppervlak openbaar terrein	12.115 m ²
Berging op maaiveld	698 m ³
Gemiddelde waterschijf op maaiveld	6 cm

Samenvatting

Naast de berging in de wadi's en in de sleuf van het IT-riool kan met een waterschijf van gemiddeld 6 cm op het maaiveld voldoende waterberging binnen het plangebied vastgehouden worden, zonder dat dit tot overlast van de omgeving leidt. Het maaiveldverloop binnen het plangebied en richting de omgeving wordt zo vormgegeven dat de volledige neerslagsituatie binnen het plangebied op het maaiveld blijft staan. Door het maaiveldverloop zal dit betekenen dat op sommige locaties meer en op andere locaties minder water op het maaiveld zal staan.

Wijze van afwatering

Binnen het plangebied wordt het hemelwater volledig oppervlakkig afgevoerd naar de aanliggende wadi's. Wanneer de wadi tot het niveau van de slokop gevuld is (0,30 m boven bodem wadi), dan wordt versneld afgevoerd naar het IT-stelsel binnen het plangebied. Het IT-stelsel ligt onder de GHG, waardoor de berging hierin niet benut kan worden. Het IT-riool wordt in een sleuf van een waterbergend pakket aangebracht, waardoor de berging in de sleuf wel benut kan worden.

Infiltratie is ter hoogte van het plangebied niet kansrijk door de aanwezigheid van een slecht doorlatend zandig kleipakket. Daarom wordt onder de wadi's grondverbetering en drainage aangebracht die aangesloten wordt op het IT-riool. Het IT-riool wordt aan de zuidzijde van het plangebied middels een knijpconstructie aangesloten op het bestaande hemelwaterriool. Deze knijpconstructie wordt gedimensioneerd op een afvoer van 1,5 l/s.ha over het verhard oppervlak van het plangebied (10.957 m²). Hiermee wordt het hemelwater middels het hemelwaterstelsel ten zuiden van het plangebied afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit betekent

een afvoer van 1,6 l/s. In navolgende tabel is weergegeven dat de berging in de voorzieningen hierbij na een T=100+10% bui na 68 uur volledig beschikbaar zijn voor een volgende neerslagsituatie. Dit komt overeen met een toegestane ledigingstijd vanuit het waterschap van 48 tot 96 uur. Wanneer een 70 mm bui over het totaal oppervlak van het plangebied binnen het plangebied geborgen dient te worden, dan is na 213 uur de volledige berging in de voorzieningen weer beschikbaar.

Overzicht ledigingstijd

	T=100+10%	70 MM OVER VOLLEDIG PLANGEBIED
Berging in voorzieningen	393 m ³	1.235 m ³
Afvoer middels knijpconstructie	5,8 m ³ /uur (1,6 l/s)	
Ledigingstijd	68 uur	213 uur
	2,8 dagen	8,9 dagen

Wanneer de berging in de sleuf rondom het IT-riool volledig gevuld is en ook de wadi's tot het maaiveld gevuld zijn, dan zal het water op het maaiveld blijven staan en hier geborgen worden. Het maaiveldverloop wordt binnen het plangebied zo gerealiseerd dat afstroming naar buiten het plangebied voorkomen wordt.

Beheer en onderhoud

De wadi's krijgen een talud 1:3 en zijn hiermee toegankelijk voor onderhoudsmateriaal. De drainage die onder de wadi's aanwezig is dient meegenomen te worden in de onderhoudsronde van de gemeente, zodat de wadi's vertraagd kunnen afvoeren naar het IT-riool. Het IT-riool kan onderhouden worden middels de inspectieputten.

Meekoppelkansen in het gehele plangebied

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Biodiverse beplanting toepassen in en rondom de wadi's;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen in de groenvoorzieningen.

Overige randvoorwaarden

Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink-, lood en koper) te voorkomen conform het beleid van de gemeente en het waterschap. Daarnaast dient voor het leidingwerk de kleurcodering gehanteerd te worden zoals dat gebruikelijk is in de gemeente Buren.

Grondwater en toekomstige maaiveldhoogte

Op basis van de eisen vanuit de gemeente Buren dient onder de rijbanen minimaal 0,5 m ontwatering aanwezig te zijn. Met een GHG van circa NAP +5,5 m, betekent dit een maaiveldhoogte van circa NAP +6,0 m. De rijbanen rondom het plangebied liggen op circa NAP +6,4 m à NAP +6,5 m. Geadviseerd wordt hierop aan te sluiten, zodat geen ingesloten laagte ontstaat. Hiermee wordt ook voldoende ontwateringsdiepte gehaald.

Ten behoeve van de ontwatering is geen drainage benodigd. Om te zorgen dat de wadi's na de neerslagsituatie weer droog zijn, wordt geadviseerd onder de wadi's een grondverbetering met een drain aan te leggen, zodat het hemelwater vertraagd af kan voeren naar het oppervlaktewater. Dit kan door aan te sluiten op de gemeentelijke hemelwaterriolering ter hoogte van het winkelcentrum aan de zuidzijde van het plangebied.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Rondom het plangebied is gemeentelijke gemengde riolering aanwezig. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is de hoogteligging daarvan circa NAP +4,70 m` (en lager). Wanneer op verschillende locaties aansluitingen worden gemaakt op de bestaande riolering is de maatgevende strenglengte maximaal circa 80 m.

Met een minimaal benodigde dekking van 1,20 m en een diameter $\varnothing 250$ mm en een afschot van 4 ‰ is circa 1,8 m hoogteverschil benodigd van het maaiveld binnen het plangebied tot de b.o.b. van de aansluiting. Dit komt overeen met een minimaal maaiveld van circa NAP +6,5 m. Dit betekent dat vanuit het plangebied onder vrij verval afgevoerd kan worden op de gemeentelijke vrijval riolering.

Oppervlaktewater

Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig in beheer en eigendom van de gemeente Buren of het waterschap Rivierenland.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een kern- of beschermingszone van een primaire waterkering.

6.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 M.e.r.-beoordeling

6.10.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

6.10.2 Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

6.10.3 Onderzoek

Voorliggend project maakt de realisatie van 70 woningen mogelijk, zodoende is er sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een m.e.r.-beoordeling¹⁹ doorlopen is. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van het besluitgebied blijken gronden met een archeologische verwachtingswaarde aanwezig te zijn. Er is reeds een Plan van Eisen opgesteld voor het proefsleuvenonderzoek. Aangenomen mag worden dat het

¹⁹ SAB (2025). M.e.r.-beoordeling Gildeland, Lienden. 220438.05, 10 oktober 2025.

	<p>vervolgonderzoek conform het gemaakte plan wordt uitgevoerd. Bovendien worden de archeologische waarden in het (tijdelijk) omgevingsplan beschermd middels een dubbelbestemming. Hierdoor kunnen zonder vervolgonderzoek geen ingrepen in het plangebied plaatsvinden die de archeologische waarden kunnen aantasten. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.</p>
Cultuurhistorie	<p>In het besluitgebied zijn verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig (lintbebouwing). De wegen rondom het plangebied, met name Gildeland zijn onderdeel van oude bebouwinglinten, hier wordt op passende wijze op aangesloten. Daarmee kan worden gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve milieueffecten ten aanzien van dit aspect.</p>
Natuur (gebiedsbescherming)	<p>Er is stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen overschrijdingen tijdens de aanleg- en gebruiksfase optreden. Het besluitgebied ligt niet in NNN-gebied. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.</p>
Natuur (soortenbescherming)	<p>Op grond van verricht natuuronderzoek blijkt dat er essentieel foerageergebied aanwezig is van de steenuil. Zodoende is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit benodigd met bijbehorend mitigatieplan benodigd. Zo zal het natuurbelang worden gewaarborgd en zal ten hoogste sprake zijn van beperkt negatieve milieueffecten. Een belangrijk negatief milieueffect kan worden uitgesloten.</p>
Verkeer	<p>De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer zal op basis van het verkeersonderzoek niet tot extra knelpunten leiden op de omliggende wegen en kruispunten. Derhalve kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten.</p>
Geluid	<p>Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Op het Gildeland en het noordelijke deel van de Verbrughweg zal mogelijk een merkbare toename van het geluid optreden als gevolg van de toename in verkeer op de genoemde wegen. Echter, de etmaalintensiteit op de genoemde wegen is in de autonome situatie dermate laag dat de geluidbelasting ruimschoots onder de standaardwaarden uit het Bkl zal liggen. De toename in geluid door het project zal hier geen verandering in brengen, ondanks dat de toename merkbaar zal zijn. Geconcludeerd wordt dat ten hoogste sprake zal zijn van een beperkt negatief effect. In ieder geval wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan een verslechtering</p>

	van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	Op grond van verricht onderzoek volgt dat het beoogde watersysteem aansluit bij de geohydrologische kenmerken van het besluitgebied. Er wordt voldoende ruimte geboden om de wateropgave als gevolg van de ontwikkeling in het besluitgebied op te lossen. Op deze manier zijn negatieve milieueffecten op dit aspect uit te sluiten.

De uitkomst van de in voorgaande m.e.r.-beoordeling uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

6.10.4 Conclusie

Het opstellen van een MER is niet nodig.

6.11 Spuitzones

6.11.1 Wettelijk kader

Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met spuitzones als gevolg van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt e.d.). Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zone is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor gevoelige functies en om de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet te beperken. De omvang van deze spuitzones is niet wettelijk verankerd, maar uit jurisprudentie is een vuistregel gegroeid, dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de agrarische gronden met open teelten en de gevoelige functie. Van de afstand van 50 meter kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

6.11.2 Onderzoek

Ten zuidwesten van de projectlocatie is het agrarisch erf van Vogelenzangseweg 23 gelegen. Op dit perceel is naast de agrarische bebouwing ook een kleine boomgaard aanwezig. De boomgaard is op meer dan 50 meter afstand gelegen vanaf de dichtstbijzijnde nieuwe woonfunctie. De agrarische bebouwing op de locatie is een klein gedeelte van het agrarische bouwvlak is wel binnen 50 meter gelegen. Op dit gedeelte is een aanduiding 'overige zone – middelen vrije zone' opgenomen waarbij in de regels het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is uitgesloten.

Aangrenzend aan de westzijde van de Vogelenzangseweg, westelijk gelegen van het plangebied, zijn agrarische percelen gelegen. Op deze percelen mogen boomgaarden worden aangelegd. Een klein gedeelte van het perceel 1820 is binnen 50

meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woonfunctie gelegen. Zodoende is ook op dit gedeelte een aanduiding 'overige zone – middelen vrije zone' opgenomen waarbij in de regels het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is uitgesloten.

De gronden zijn nu en in het verleden in gebruik als grasland. Zodoende kan teruggevallen worden op een uitspraak van de Raad van State van 6 november 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4506) waar geen sprake is van een ernstige beperking van omliggende agrarische gronden wanneer niet aannemelijk is dat chemische gewasbescherming werden gebruikt, of in de huidige feitelijke situatie worden gebruikt (grasland) of aannemelijk is dat er geen concrete plannen zijn om de percelen te gebruiken of verhuren voor boomkwekerijen of fruitboomgaarden. Tot slot stelt de Afdeling dat niet aannemelijk is dat percelen grotendeels onbruikbaar worden voor agrarisch grondgebruik. De Afdeling wijst erop dat mechanische en biologische onkruidbestrijding nog altijd is toegestaan.

6.11.3 Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

6.12 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.12.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen

op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

6.12.2 Onderzoek

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het projectgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder vanuit activiteiten te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten;
- Er zijn middelen vrije zones opgenomen zodat er geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt worden op minder dan 50 meter afstand van de nieuwe woonfuncties.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen wordt in Nederland een voorzorgsafstand van 2 kilometer gehanteerd. Deze afstand is gebaseerd op gezondheidskundige inzichten en beleidsafwegingen die voortvloeien uit onderzoeken naar verhoogde gezondheidsrisico's voor omwonenden, in het bijzonder een verhoogde kans op longontsteking. Het plangebied is niet gelegen binnen 2 km van een geitenhouderij.

Verder is bij de inrichting van het perceel rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners kunnen verblijven in een prettige omgeving.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen met bijbehorende besluitgebieden en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

7.3 Opzet van de regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels (o.a. begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen);
- 2 Functieregels (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels (o.a. anti-dubbeltelbepaling);
- 4 Overgangsregels.

Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkelingen op verschillende locaties binnen de gemeente Buren en is als een nieuw hoofdstuk 22n opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Buren. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22n van het omgevingsplan van de gemeente Buren. In de artikelpkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22n.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22n' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.3.1 Inleidende regels

De eerste paragraaf bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in deze paragraaf bevatten:

- Begripsbepalingen (artikel 1);
- Toepassingsbereik (artikel 2);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 3);
- Aanvraagvereisten (artikel 4);
- Algemeen gebruiksverbod (artikel 5).

In artikel 2 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

7.3.2 Functieregels

Paragraaf 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waarvan af mag worden geweken.

7.3.3 Algemene regels voor activiteiten

Paragraaf 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Deze paragraaf is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels.

7.4 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies en activiteiten waar worden mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt per locatie eerst de bestaande planologisch-juridische situatie weergegeven en vervolgens worden de regels bij de beoogde ontwikkelingen verantwoord. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Functie 'Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied'

Een als 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen locatie heeft de functies grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, productiegebonden detailhanden en detailhandel in streekproducten, instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden en extensief dagrecreatief.

Met de daarbij behorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting en nutsvoorzieningen.

Functie 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden hebben de functies groenvoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen,

Functie 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden hebben de functies wegen, voet- en fietspaden, met bermen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, standplaatsen, terrassen en evenementen.

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en

speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1'

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze functie is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 50 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8 Uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Nu moet de gemeente veel mogelijkheden onderzoeken die feitelijk nooit gerealiseerd zullen worden. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omhoog kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Bij een omgevingsplan dat voldoende concreet is, moet dus de uitvoerbaarheid wel worden aangetoond.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie en overleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Participatie

Op 14 april 2025 is een participatiebijeenkomst gehouden in Café Torenzicht. De avond startte om 18.30 uur en bood omwonenden en andere belangstellenden de mogelijkheid om kennis te nemen van de voorlopige plannen en hierover in gesprek te gaan met de betrokken partijen.

Bij binnenkomst konden bezoekers zich registreren via een presentielijst. In totaal zijn 95 aanmeldingen geregistreerd. De werkelijke opkomst lag vermoedelijk hoger, aangezien niet iedereen zich formeel heeft aangemeld; in sommige gevallen werd slechts één persoon per huishouden of gezelschap ingeschreven.

De bijeenkomst was ingericht met vijf informatietafels waarop het plangebied en de conceptontwikkeling visueel werden gepresenteerd. Vertegenwoordigers van de Gemeente Buren, woningcorporatie Thius en ontwikkelaar Klasiro BV (gezamenlijk 9 personen) waren aanwezig om vragen te beantwoorden en toelichting te geven. Bezoekers werden in de gelegenheid gesteld hun zorgen, vragen en suggesties rechtstreeks te bespreken met de initiatiefnemers.

Tevens konden aanwezigen hun reacties schriftelijk achterlaten via reactieformulieren. In totaal zijn 21 formulieren ingevuld door omwonenden en andere belanghebbenden. De ingediende opmerkingen vallen hoofdzakelijk binnen de volgende drie thema's:

1 Verkeersdruk en ontsluiting

Er is bezorgdheid geuit over een mogelijke toename van verkeersbewegingen door de bestaande woonstraat 't Gildeland. Men vreest dat deze weg – momenteel bedoeld als route voor bestemmingsverkeer – in de toekomst zal worden gebruikt als ontsluiting naar de Vogelenzangseweg, wat leidt tot een ongewenste toename in verkeersintensiteit.

2 Waterhuishouding en overlast

Omwonenden signaleren dat er bij zware regenval reeds sprake is van wateroverlast, met name in het gebied achter de tuinen aan de Verbrughweg. Er heerst zorg dat de beoogde nieuwbouwontwikkeling deze problematiek zal verergeren door

een toename van verhard oppervlak en onvoldoende aandacht voor de waterafvoer.

3 Bouwrisico's en schade aan bestaande woningen

Gelet op de leeftijd en bouwkundige staat van een aantal omliggende woningen, vrezen omwonenden voor schade aan funderingen, gevels of andere onderdelen van hun woningen als gevolg van trillingen of werkzaamheden tijdens de bouw-fase.

De genoemde zorgen en aandachtspunten zijn gedocumenteerd en worden meege-nomen in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het technische ontwerp.

– Input geïnteresseerde woningzoekenden

Naast omwonenden waren ook woningzoekenden welkom op de participatieavond. Ook zij konden via een reactieformulier hun woonwensen kenbaar maken. In totaal zijn 20 formulieren ingevuld door geïnteresseerden. Uit de reacties blijkt met name behoefte aan:

- Gelijkvloerse, compacte woningen voor 60-plussers
- Betaalbare eengezinswoningen of appartementen voor starters

Deze input is van belang voor de verdere verfijning van het woningbouwprogramma en wordt – waar mogelijk – meegenomen in de planontwikkeling.

Vervolg participatie

Tijdens de eerste participatieavond hebben omwonenden verschillende aandachtspunten en zorgen geuit welke hierboven zijn weergegeven. Deze onderwerpen zijn door het projectteam onderzocht. Waar mogelijk is er invulling gegeven aan de ge-noemde aandachtspunten, dit is kort uitgewerkt in een samenvattend document²⁰ waar ook het verslag van bovengenoemde avond in is opgenomen.

Op 2 december 2025 is een tweede participatiebijeenkomst gehouden. De besloten bijeenkomst vond plaats in het oude kantoor van woningcorporatie Thius aan de Voortstraat te Lienden en startte vanaf 19:00 uur. Bij binnenkomst konden geno-digde bezoekers zich registreren via een presentielijst. In totaal zijn 39 aanmeldin-gen geregistreerd. Er is een samenvattend document²¹ gemaakt van deze avond.

8.2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp omgevingsplan heeft vanaf 23 december 2025 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode ziens-wijzen kunnen indienen. De reactie op de binnengekomen zienswijzen is verwerkt in een Nota Zienswijzen.

²⁰ Klasiro / Thius (2025) Vervolg participatie het Gildeland. Oktober 2025.

²¹ Klasiro / Thius (2025) Participatie / Informatiebijeenkomst. 2 december 2025.

9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt voldoen moet worden aan het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal), artikel 8.0a, lid 2 Bkl. In voorliggende motivering is onder meer aan de hand van meerdere onderzoeken bekeken of met voorliggende ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling voldoet aan de geldende wet- en regelgeving waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.2 Conclusie

Het voornemen om rondom het adres Gildeland 24 70 woningen te realiseren wordt aanvaardbaar gevonden. Er wordt een binnenstedelijk gebied ingezet voor woningbouw, waarmee voldaan wordt aan de grote woningbehoefte. Daarbij wordt het plan verder ingericht met nieuwe groene en landschapselementen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige waarden en beperkingen van de locatie en geldt dat omliggende percelen niet in hun functioneren worden beperkt. Dit tezamen maakt dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam