

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Lienden, De Brink



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0214.TAMLIEDeBrink-OVA1
Datum:	2026-02-12
Kenmerk Buro SRO:	SR240061
Contactpersoon Buro SRO:	dhr. T. Oostrom dhr. J. Brem

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	De Bunte Projecten
----------------	--------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en ambitie	5
1.2 Aanduiding plangebied	5
1.3 Toetsing aan het omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
2.1 Participatie	9
2.2 Zienswijzen	9
3 Planbeschrijving	10
3.1 Huidige situatie	10
3.2 Toekomstige situatie	11
4 Beleidskaders	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	27
5.1 Verkeer en parkeren	27
5.2 Duurzaamheid en gezondheid	30
5.3 Geluid	30
5.4 Activiteiten en milieuzonering	31
5.5 Luchtkwaliteit	34
5.6 Cultureel erfgoed	35
5.7 Bodem	39
5.8 Omgevingsveiligheid	41
5.9 Natuur	43
5.10 Water	45
5.11 Ontploffbare Oorlogsresten	47
5.12 Milieueffectrapportage	47
6 Juridische aspecten	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Verbeelding	51
6.3 Planregels	51
6.4 Toelichting op functies en locaties	52
7 Financiële haalbaarheid	55
8 Conclusie	56





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De omgevingsvisie van de gemeente Buren stelt dat Lienden als centrumdorp van de gemeente kan groeien met woningbouw en bevat daarvoor vier zoekgebieden voor uitbreiding. Het gebied Groenestraat / Brinkstraat aan de noordzijde van het dorp is één van die vier zoekgebieden. In een stedenbouwkundige verkenning is verkend wat de mogelijkheden voor dit gebied waren. Dit is verder uitgewerkt tot concreter stedenbouwkundig plan, die op draagvlak vanuit de gemeente Buren kan rekenen. De initiatiefnemer is voornemens dit stedenbouwkundig plan, waarin onder andere 95 woningen opgenomen zijn, ten uitvoer te brengen.

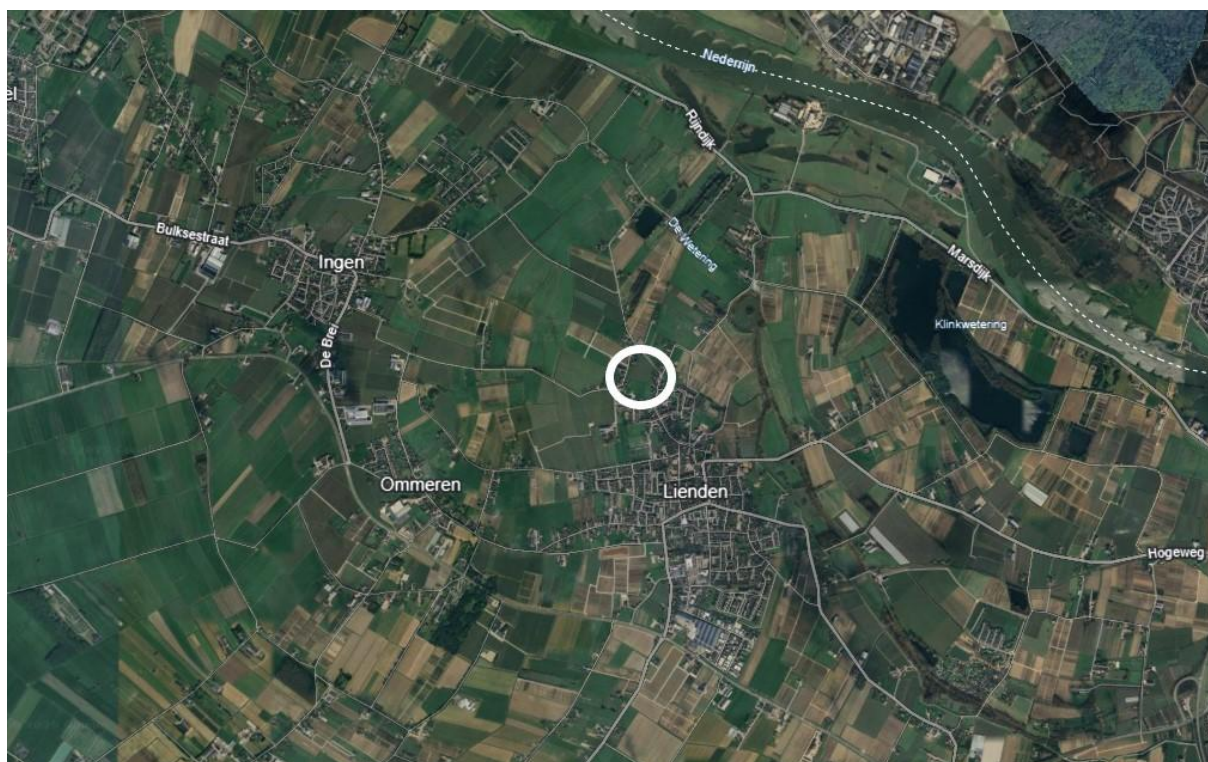
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Buren, waar het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' onderdeel van is. De voorgenomen ontwikkeling is op meerdere onderdelen in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Voorliggend stuk voorziet in de benodigde motivering.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van het dorp Lienden, de grootste kern van de gemeente Buren. Het dorp is omgeven door het oeverwallenlandschap met een afwisseling van boomgaarden en open weiden. Aan de zuidzijde vormt de provinciale weg een harde begrenzing van het dorp. Aan de overige zijden vloeien dorp en landschap meer in elkaar over en zijn er zachtere dorpsranden die met name aan de oostzijde waardevol zijn. Het plangebied ligt op een locatie waar het dorp en het landschap in elkaar overvloeien. Zo bevinden zich rondom de locatie diverse woonpercelen, maar zijn er ten westen en ten noorden ook agrarische percelen, hoofdzakelijk bestaande uit fruitboomteelt, aanwezig.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 2,7 hectare en bestaat uit de kadastrale percelen 1112, 2223 en 2243 en delen van de percelen 63, 61 en 1841 (kadastrale gemeente Lienden). De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.





Globale ligging plangebied wit omcirkeld (bron: Google Earth)

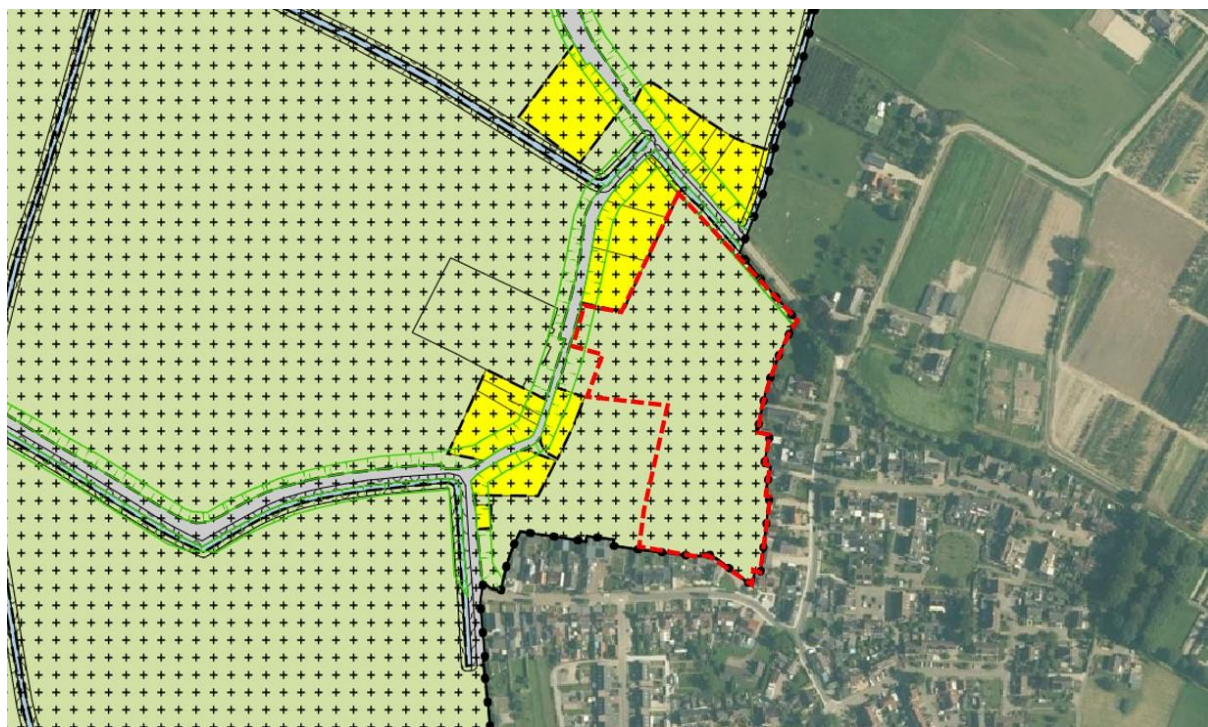


Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Pdokviewer)

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Buren. Voor het grootste deel van de planlocatie gold het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012'. Voor een klein plandeel in het zuidelijk deel van het plangebied, waar de ontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd, golden de bestemmingsplannen 'Buren, herziening 2017' en 'Buren, herziening

2017'. Tevens gold het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012', plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart)

In het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, extensief dagrecreatief medegebruik en instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van woningen, water en bijbehorende infrastructuur. Deze functies passen niet binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan en dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de resultaten van de participatie, het bestuurlijk overleg en de terinzagelegging beschreven. De huidige en toekomstige situatie komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de hand van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan bod. Tot slot bevat hoofdstuk 8 de conclusie.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is uitvoerig besproken met de gemeente en de omwonenden. Op 11 september 2024 heeft er een inloopavond over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden. De resultaten van deze inloopavond zijn bijgehouden in een participatieverslag (De Bunte Vastgoed, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

De resultaten van de participatie zijn op dit moment nog niet geheel zichtbaar. De opmerkingen zullen meegenomen worden om zo tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp te kunnen komen. In het participatieverslag is opgenomen wat mogelijke oplossingen en gevolgen zijn voor gegeven opmerkingen uit de reactieformulieren, de borden en de overige communicatie.

2.2 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 43 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in bijlagen bij toelichting bijlage 18 samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan:

- Beschrijving effecten omliggende bedrijfsactiviteiten aangescherpt in paragraaf 5.4.
- Aanwezige kwaliteitsklassen bodem in noordelijk plandeel duidelijker beschreven in paragraaf 5.7.
- Geohydrologisch onderzoek toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting als bijlage 16a.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Lienden is gelegen in de gemeente Buren, tussen de Nederrijn en de Linge. Het dorp beschikt over een historische dorpskern, waar verschillende monumentale gebouwen te vinden zijn, waaronder de Hervormde Kerk, die dateert uit de 15e eeuw. De kerk is een belangrijk herkenningspunt in het dorp door zijn markante toren. Het dorp is omgeven door het oeverwallenlandschap met een afwisseling van boomgaarden en open weiden.

Het plangebied is een open, groen gebied. De noordelijke helft is in gebruik als boomgaard. Aan de noord- en westzijde liggen watergangen. Daarnaast doorsnijdt één watergang het plangebied in oost-westelijke richting. Het gebied ten zuiden van die watergang ligt bijna een meter lager dan het noordelijke deel. De woonpercelen ten zuiden daarvan liggen weer iets hoger. Het zuidelijke deel vormt zo een soort 'kuil', waardoor er wateroverlast ontstaat, met name in de uiterste zuidoosthoek. Aan de zuidzijde is er geen fysieke scheiding van het terrein met zijn omgeving, alleen een kadastrale scheiding. Het open grasland van de locatie gaat hier over in het open grasland van de aangrenzende percelen. De daadwerkelijke fysieke erfafscheidingen van deze percelen bevinden zich op enige afstand van het plangebied.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande situatie.



Impressies bestaande situatie plangebied (bron: Buro SRO)

3.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer beoogt een nieuwe woonbuurt te realiseren en daarbij de huidige wateroverlast in het zuidelijke deel van het plangebied op te lossen. Voor de beoogde herontwikkeling is zowel een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan dit deel (van het omgevingsplan) toegevoegd (Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan.





Stedenbouwkundig plan (bron: Buro SRO)



Hoofdropzet

De hoofdropzet van de beoogde woonbuurt bestaat uit de volgende onderdelen:

- De entree tot de wijk ligt aan de Groenestraat. Dit is de meest geschikte optie omdat deze zijde aan de kant van het dorp ligt.
- Een centrale groenzone met watergang is de drager van de wijk. Deze staat in verbinding met het landschap aan de noordzijde én met de entree. Het groen en water zorgt voor een visueel aantrekkelijke woonomgeving.
- Parkeren is beperkt tot eenzijdig langsparkeren aan de randen en vindt verder zoveel mogelijk uit het zicht plaats.
- De oostelijke rand krijgt een groene inrichting. Deze rand grenst aan de achterkanten van de woonpercelen aan de Brinkstraat.
- De woningen grenzen met achter- of zijtuinen aan de bestaande percelen aan de zuid-, oost- en westzijde. Het merendeel van de woningen is hierdoor sterk en direct georiënteerd op de centrale groenzone.

Woonprogramma

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 95 eengezinswoningen in het plangebied gerealiseerd, met een mix aan woningtypen. Het programma is ongeveer als volgt verdeeld:

- 29,5% sociale woningen
- 40% middeldure woningen (conform maximale prijsgrens betaalbare koop € 405.000, prijspeil 2025)
- 30,5% vrije sector woningen

De sociale/betaalbare woningen bestaan uit kleinere rijwoningen en een blok met rug-aan-rug woningen. Een deel van de grondgebonden woningen zal geschikt zijn voor senioren. De overige woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen.

Water, openbare ruimte en groen

De omgevingsvisie wijst het gebied aan als zoekgebied woningbouw, maar ook als zoekgebied waterberging. Het plan laat beide onderwerpen samenkomen door waterberging een zichtbaar onderdeel te maken van de openbare ruimte van de woonomgeving. Daarnaast dient de toename aan verharding in de vorm van open water als compensatie gerealiseerd te worden. Dit komt nader aan bod in [paragraaf 5.10](#). Het groen zal zich hoofdzakelijk rondom de waterpartijen concentreren. Op navolgende afbeelding is de groen- en waterstructuur indicatief weergegeven.





Indicatieve groen- en waterstructuur (bron: Buro SRO)



De ontsluiting vindt plaats vanaf de Groenestraat. Vanaf hier vindt de verkeersafwikkeling hoofdzakelijk plaats via de Rembrandt van Rijnstraat en de Vogelenzangseweg richting de provinciale weg. De weg in het plangebied leidt vanaf de entree richting het noorden langs de centrale groenzone naar de Hogebrinksestraat. Op twee punten takken straten aan op deze weg. Aan de zuidzijde naar een parkeerstraat voor de tweelaagse meergezinswoningen. Meer in het noorden een woonstraat naar het seniorenhofje. Vanaf die woonstraat zijn twee parkeerterreinen te bereiken. Deze liggen achter de woningen en uit het zicht van de woonstraten en het groen. Op de navolgende afbeelding is de indicatieve verkeersstructuur in het plangebied weergegeven.





Indicatieve verkeersstructuur (bron: Buro SRO)

Verkeer en parkeren komt nader aan bod in paragraaf 5.1.



4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang van het plan is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.



Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 95 woningen gerealiseerd. Derhalve dienen de 'treden van de ladder' doorlopen te worden.

Behoefte

Zoals blijkt uit subparagraaf 4.3.1 en paragraaf 4.3.2 is er in de regio en gemeente een sterke behoefte aan nieuwbouw. Door de gemeente wordt in het Woningprogramma 2020-2030 aangegeven dat er een grote mismatch bestaat tussen het huidige en gewenste woningtype. De insteek is daarom dat een groot deel van de nieuwbouwproductie gericht is op het bevorderen van doorstroming. Onderhavig plan voorziet in deze behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied als volgt omschreven: 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.' De planlocatie is gelegen aan de rand van de kern en heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter. Het maakt in de huidige situatie geen onderdeel uit van het stedelijk gebied. Wel bevindt het zich tussen enkele linten waarin de huidige situatie al diverse woonbestemmingen toegekend zijn. Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als zijnde stedelijk groen aan de rand van de bebouwing. Daarbij is relevant dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van Lienden weinig ruimte meer is voor stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het plan in lijn met lid b van artikel 5.129g van het Bkl.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptatie: 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.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- a. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- b. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- c. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de beoogde ontwikkeling wordt hier invulling aangegeven door duurzame woningbouw toe te passen. De beoogde woningen worden goed geïsoleerd, aardgasloos aangelegd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Daarnaast krijgen de woningen een maat, schaal en uitstraling die passen in de omgeving. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Een van de ambities van de provincie is dat er bij ontwikkelingen aandacht geschonken wordt aan klimaatadaptatie. Bij voorliggend plan wordt er voorzien in een grote mate aan water en groen, onder andere om te voorzien in de benodigde waterberging. Dit heeft een positieve invloed op de waterhuishouding en de hitte in het plangebied. Daarnaast wordt de hemelwaterafvoer van de woningen niet aangesloten op het vuilwaterriool. In paragraaf 4.2.2 komt een nadere beschrijving van klimaatadaptatie aan bod.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige TAM-omgevingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2024. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. 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, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkelingen. Navolgend komen de relevante bepalingen aan bod:

Doorwerking regionale woonagenda (artikel 5.64)

In artikel 5.64 is bepaald dat een ontwikkeling van nieuwe woning alleen toegelaten wordt indien de ontwikkeling in lijn is met de regionale woonagenda. Uit toetsing van de Regionale Woonagenda Rivierenland in subparagraaf 4.3.1 blijkt dat de ontwikkeling hiermee in lijn is.

Beschermen landschap Gelderse streken: Betuwe en Tielerwaard (artikel 5.35)

Het plangebied bevindt zich in het gebied dat is aangewezen als de Betuwe en Tielerwaard. Bij een nieuwe ontwikkeling in dit gebied dient rekening gehouden te worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen. Het accent van deze kernkwaliteiten ligt op het buitengebied. Omdat het plan zich aan de rand van het stedelijk gebied bevindt en omsloten is door woonlinten zijn ter plaatse nog maar beperkt de kwaliteiten van het landschap van de Betuwe en Tielerwaard te ervaren. Het plan doet hieraan dan ook geen afbreuk.

Nationaal landschap (artikel 5.33)

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal landschap (Rivierenland). Een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen een nationaal landschap is enkel mogelijk indien deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in de bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen. Voor het gebied rondom Lienden zijn de volgende kernkwaliteiten beschreven:

- Het gehele gebied bestaat overwegend uit oeverwalgronden, en contrasteert als geheel met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden.
- Het gebied watert af via weteringen die uitmonden in de Maurikse wetering, die haar water weer (buiten het gebied) in het Amsterdam-Rijnkanaal loost.
- De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom.
- De nederzettingen hebben veelal hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg, zoals langs de Wielse Weg (noord van Eck en Wiel), Ganzert (noordwest van Ingen), Klinkenberg en Zevenmorgen (noord van Ingen).
- Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor.



Het plangebied ligt op een locatie waar het dorp en het landschap in elkaar overvloeien. Zo bevinden zich rondom de locatie diverse woonpercelen, maar zijn er ten westen en ten noorden ook agrarische percelen, hoofdzakelijk bestaande uit fruitboomteelt, aanwezig. De landschappelijke kernkwaliteiten gaan veelal over het buitengebied. Dit plan bevindt zich aan de rand van stedelijk gebied en is omsloten door woonlinten, het tast daarmee de kernkwaliteiten niet aan.

Specifieke zorgplicht intrekgebieden (artikel 4.16)

Het plangebied en omgeving is aangewezen als intrekgebied. In dergelijke gebieden zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater niet zonder meer toegestaan. Een woningbouwontwikkeling is geen activiteit die risico op grondwaterverontreiniging met zich meebrengt. Bovendien staat het oplossen van de (geo)hydrologische problemen centraal in het project. Dit artikel brengt dan ook geen specifieke voorwaarden met zich mee.

Molenbiotoop (artikel 5.54)

Een deel in het zuiden van het plangebied is aangewezen als molenbiotoop. Binnen deze biotoop is conform artikel 5.54 geen bebouwing of beplanting toegestaan die gevolgen kunnen hebben voor de windvang van de molen. Bovendien is door de provincie Gelderland berekend dat de maximaal toegestane hoogte van bebouwing/beplanting binnen de betreffende molenbiotoop 10,58 m betreft. De toegestane hoogte van 10,58 m wordt gemeten vanaf het niveau van het maaiveld/de begane grond van de molen (9.35 m + NAP). Omdat de molen op een natuurlijke verhoging staat en er waarschijnlijk niveauverschillen zijn tussen molenlocatie en planlocatie is de toegestane hoogtemaat (10.58 m) omgerekend naar een NAP hoogtemaat (19,93 m + NAP). In het plangebied is binnen deze zone geen bebouwing of beplanting van die hoogte, die afbreuk kunnen doen aan de windvang, voorzien. Verder is de molenbiotoop overgenomen op de verbeelding van dit deel van het omgevingsplan.

Klimaatadaptatie (artikel 5.85)

Verder is artikel 5.85 relevant voor het initiatief. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen rekening moeten houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.

Deze risico's worden hieronder beschouwd.

Waterveiligheid

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Bij raadpleging van de klimaateffectatlas blijkt dat het plangebied een middelgrote kans heeft om te overstroomd indien het waterpeil in de Neder-Rijn stijgt. Om de gevolgen van een overstroming te verminderen wordt het peil van de woningen verhoogd tot ca. 6,3 m +NAP. Daarnaast worden de woningen niet voorzien van kelders.



Wateroverlast

Op de hoek van de Brinkstraat en de Groenestraat, in het zuiden van het plangebied, treedt er wateroverlast op bij grotere regenbuien, deze overlast heeft binnen enkele jaren meermaals geleid tot schade. Om dit probleem op te lossen is in een onderzoek berekend in hoeveel waterberging het plan moet voorzien. Dit komt aan bod in paragraaf 5.10.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. In het plangebied is geen sprake van droogte. In de toekomstige situatie is er in en rondom het plangebied voldoende water en groen aanwezig om verdroging van de bodem tegen te gaan.

Hitte

In het stedelijk gebied speelt het thema hittestress een belangrijke rol. Uit de klimaateffectatlas blijkt dat het stedelijk hitte eiland effect in het plangebied geen rol speelt. Door het groen inrichten van de beoogde situatie wordt er gezorgd voor voldoende schaduw en koele plekken, waardoor hittestress beperkt wordt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'Regionale Woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is een gezamenlijk product van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

- Regionaal woningbouwprogramma;
- Bestaande woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Doorstroming;
- Arbeidsmigranten;
- Verblijfsgerechtigden;
- Woonlasten en betaalbaarheid;
- Flexibele tijdelijke woonvormen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief



Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt onder andere de bouw van woningen mogelijk. In de regionale woonagenda wordt aangegeven dat er in de provincie de afgelopen jaren niet genoeg nieuwe woningen zijn afgeleverd en dat er sprake is van een woningtekort. In het Actieplan Wonen 2020–2025 van de provincie Gelderland wordt gepleit voor een inhaalslag in de vorm van een versnelling van de nieuwbouwproductie. Ook wordt in de Regionale Woonagenda gesproken over een gebrek aan doorstroming in de kleinere kernen. In veel van de kleinere kernen in de regio zijn de effecten van de vergrijzing en ontgroening steeds zichtbaarder. De leefbaarheid komt steeds meer onder druk te staan, onder andere doordat het draagvlak voor voorzieningen dreigt weg te vallen. Het vasthouden en aantrekken van jonge gezinnen kan hier tegenwicht aan bieden. Onderhavig initiatief levert hieraan een positieve bijdrage.

In de Woondeal Rivierenland is afgesproken minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma aan sociale huur te realiseren. Dit plan voldoet daar op projectniveau net niet aan. Dit tekort wordt gecompenseerd in een andere ontwikkeling. In Lienden loopt op dit moment nog een woningbouwontwikkeling "Gildeland" waarvoor het omgevingsplan wordt voorbereid. Dit project voorziet in de volgende programmering: totaal 70 nieuwbouwwoningen waarvan 58,5% sociale huur, 21,5% betaalbare koop en 20% vrije sector.

Op programmaniveau wordt het aandeel sociale huur in het plan De Brink ruimschoots gecompenseerd. De reden dat de gemeente Buren hiermee akkoord is gegaan heeft meerdere redenen. Het plan Gildeland ligt strak tegen de lokale voorzieningen waardoor het Plan Gildeland meer voor jongeren en ouderen en minder voor gezinnen is bedoeld. Het college van B&W heeft bij plan De Brink ingestemd met een lager aandeel sociale huur omdat er een waterberging in plangebied opgenomen moest worden die bedoeld is voor de opvang van hemelwater dat buiten het plangebied ontstaat en daar niet opgevangen kan worden. Door deze grote waterberging is er minder uitgeefbaar gebied te realiseren en was het voor de haalbaarheid noodzakelijk om een aangepast woningbouwprogramma te realiseren.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Rivierenland.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Buren de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Buren is de integrale strategische visie voor de lange termijn. In de visie heeft de gemeente telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap bestaat waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten uitgewerkt voor het beleid op de fysieke leefomgeving:

1. Evenwichtige groei: de gemeente kiest voor een evenwichtige groei van de kernen. De komende jaren ligt er een flinke bouwopgave om de woningbehoefte vanuit de gemeente en (enige) woningdruk van



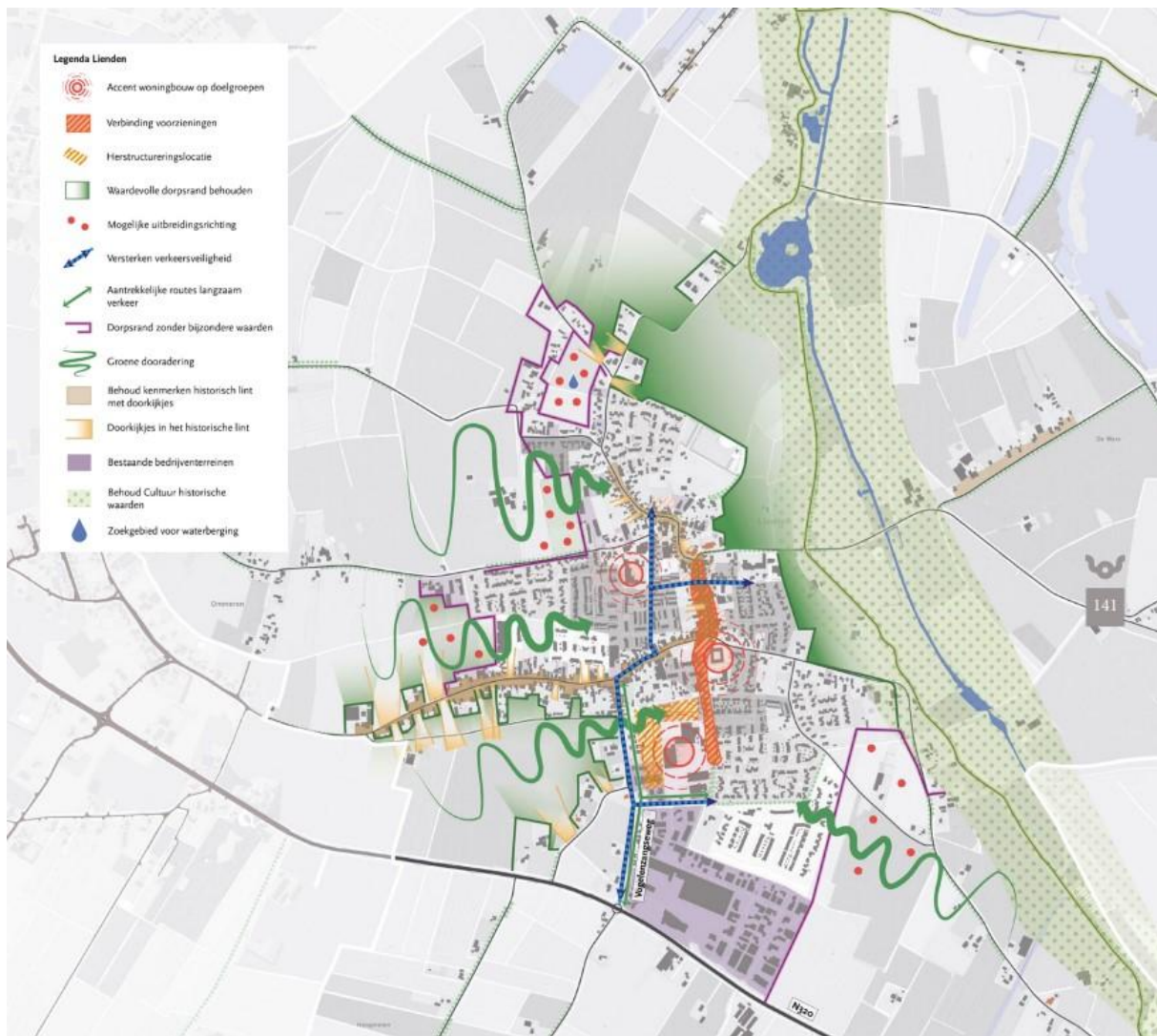
buitenaf op te kunnen vangen. Tegelijk kent de gemeente een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer ouderen en minder gezinnen. De gemeente zoekt bij uitbreidingen daarom naar variatie in woningtypen en bouwstijlen.

2. Gezonde en veilige leefomgeving: de gemeente zet in op een gezonde leefomgeving om (sociale en fysieke) gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat.
3. Sterke voorzieningen: de gemeente zet in op een sterk aanbod aan voorzieningen voor de lange termijn, om zo de leefkwaliteit te versterken. Met sterke voorzieningen kiezen we voor voorzieningen, die laagdrempelig zijn en bijdragen aan de sociale cohesie enerzijds en voor hoogwaardige voorzieningen met een groot bereik anderzijds.
4. Werken aan kwaliteit: de gemeente kiest voor het bewaren van het typische rivierenlandschap in al haar verscheidenheid. De tijd moet niet stil worden gezet en er wordt ruimte gegeven aan (economische) dynamiek, maar deze dynamiek moet passen bij de kenmerken van het landschap en hier waar mogelijk aan bijdragen.
5. Naar een multifunctioneel buitengebied: de gemeente kiest voor een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. De fruitteelt, laanboomteelt, melkveehouderij, natuur, recreatie en bedrijven hebben in het verleden hun eigen afgebakende gebieden gekregen. Het doel is deze functies meer met elkaar te verweven en het landschap, de soortenrijkdom en klimaatadaptatie als uitgangspunt te nemen voor de activiteiten.
6. Een duurzame toekomst: de gemeente zet in op een duurzame toekomst, om zo de impact op het milieu te verkleinen en onze leefomgeving schoner en gezonder te maken. Met een duurzame toekomst wordt er gekozen voor een mix aan middelen, zodat de ambities uit de regionale energie strategie gehaald kunnen worden en tegelijk het landschap beschermd kan worden tegen grote veranderingen.

Evenwichtige groei Lienden

De gemeente beschrijft dat Lienden als centrumdorp ook kan groeien in woningbouw. Rondom het centrum legt de gemeente daarbij als er transformatielocaties in beeld komen, het accent op ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Zoekgebieden voor uitbreiding liggen met name aan de westkant en de zuidoostkant van de kern. Voorwaarden daarbij zijn het instandhouden van de karakteristiek en doorzichten van de historische bebouwingslinten. De historische linten moeten herkenbaar blijven. Ook wil de gemeente een groene dooradering van het buitengebied tot in het centrumgebied behouden. Op de navolgende afbeelding is de visiekaart voor Lienden uit de omgevingsvisie weergegeven.





Visiekaart Lienden (bron: gemeente Buren)

Planspecifiek

De gemeente Buren kiest voor evenwichtige groei van de kernen. Omdat Lienden een centrumdorp acht de gemeente het passend dat hier uitbreiding van het aantal woningen plaatsvindt. Zoals te zien is op de visiekaart wijst de gemeente hier enkele locaties voor aan. Onderhavig plangebied is één van de aangewezen uitbreidingslocaties. Tevens is het aangewezen als zoekgebied voor waterberging. De beoogde ontwikkeling brengt deze thema's samen door 95 woningen te realiseren en in een centrale waterpartij in waterberging te voorzien. Het woningprogramma bestaat uit een mix aan woningtypen, waarvan ca. 30% in de sociale sector wordt uitgegeven. Een deel van de koopwoningen is goed geschikt voor starters en senioren. De woningen in het duurdere segment bevorderen de doorstroming in het dorp. De gemeente stelt als voorwaarde dat bij uitbreidingen de historische linten herkenbaar moeten blijven. Daarnaast wil de gemeente een groene dooradering van het buitengebied tot in het centrumgebied behouden. Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid van de historische linten, doordat de ontwikkeling een open gebied tussen de linten opvult. De groene dooradering krijgt vorm langs de centrale waterpartij en onsluitingsweg, die het gebied van noord naar zuid doorsnijden.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities uit de omgevingsvisie.

4.4.2 Woningprogramma 2020-2030

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar wil de gemeente bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland. Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

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

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

Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad en streeft naar een aandeel sociale huur in de nieuwbouwproductie. In dit laatste is rekening gehouden met het terugbouwen van sociale huurwoningen ter compensatie van jaarlijks 10-15 te verkopen woningen ten behoeve van de goedkopere koop. Hiermee krijgt het goedkopere koopsegment (in verschillende prijssegmenten) een extra stimulans en biedt het de corporaties de mogelijkheid hun kernvoorraad te vernieuwen.

Planspecifiek

De gemeente Buren werkt met woningbehoeftes per deelgebied. Lienden valt binnen de ruimte die geboden is in het deelgebied Lienden, wat afgestemd is met de regio Rivierenland. Het voornemen 95 woningen mogelijk te maken past in de nog in te vullen ruimte (268 woningen). Het grootste deel van de ontwikkeling (ca. 70%) wordt uitgegeven als koopwoning, gericht op doorstroming van dorpsbewoners. Een deel van de tussenwoningen wordt extra breed uitgevoerd en is daarmee gericht op senioren. Ook de onderste bouwlaag van de tweelaagse meergezinswoningen is goed geschikt voor senioren.

Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van het Woningprogramma.



5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 95 woningen, wat gepaard gaat met een toename van het aantal verkeersbewegingen. In dit kader is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel, d.d. 19 augustus 2025, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). In het verkeersonderzoek is gekeken naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de verkeersafwikkeling.

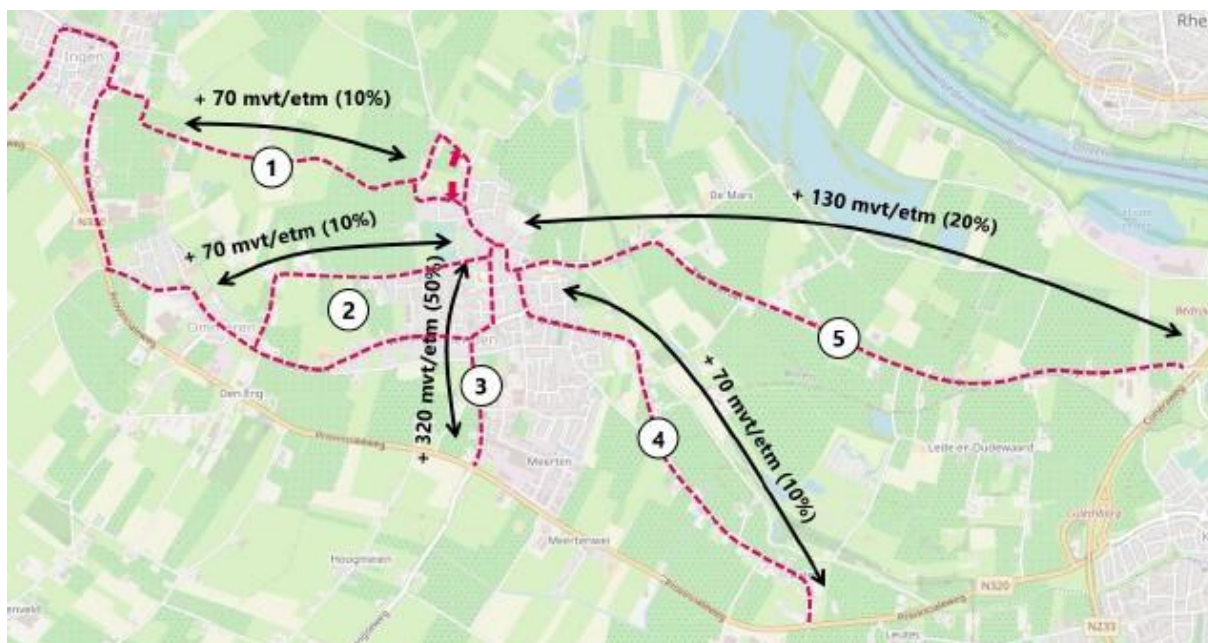
In [paragraaf 3.2](#) is reeds de beoogde verkeersopzet weergegeven. Er zijn twee hoofdontsluitingen beoogd, zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van het plangebied. Daarnaast is aan de westzijde een ontsluiting voor langzaam verkeer opgenomen. In navolgende tabel is de verkeersgeneratie ten gevolge van het beoogde programma berekend.

aantal	beschrijving	gehanteerde categorie CROW	verkeers- generatie	generatie weekdag	generatie werkdag
28	sociale huurwoningen	huur, huis, sociale huur	4,8	134	149
24	goedkope koopwoningen	koop, appartement, <75 m2 BVO	5,6	134	149
32	tussen-/hoekwoningen	koop, huis, tussen/hoek	7,4	237	263
6	twee-onder-een-kap woningen	koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	47	52
5	vrijstaande woningen	koop, huis, vrijstaand	8,2	41	46
95				593	659

Berekening verkeersgeneratie (bron: Goudappel)

Zoals af te lezen in de tabel resulteert de beoogde situatie in een totale verkeersgeneratie van circa 650 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag. Op basis van de mogelijke routes is een inschatting gemaakt van de verdeling van het totale verkeer. Dit is weergegeven op navolgende afbeelding.





Inschatting verdeling verkeer (bron: Goudappel)

Uit de afbeelding blijkt de volgende verdeling van de verkeersstromen:

1. Route Groenestraat: 10% van het verkeer, dit komt neer op circa 70 mvt/etm.
2. Route Molenstraat of Voorstraat: samen 10% van het verkeer, dit komt neer op circa 70 mvt/etm.
3. Route Vogelzangseweg: 50% van het verkeer, dit komt neer op circa 320 mvt/etm.
4. Route Burgermeester Houtkoperweg: 10% van het verkeer, dit komt neer op circa 70 mvt/etm.
5. Route Hogeweg: 20% van het verkeer, dit komt neer op circa 130 mvt/etm.

Vrijwel alle wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling te verwerken. De locatie van de ontwikkeling is verkeerskundig gezien echter niet ideaal vanwege de ligging aan de noordzijde van Lienden. De ontwikkeling leidt daardoor tot extra gemotoriseerd verkeer over de wegen binnen Lienden om de provinciale wegen te kunnen bereiken.

Op de routes vanaf de ontwikkeling naar de provinciale wegen vindt een stijging met maximale enkele honderden motorvoertuigen per etmaal plaats. Daarmee ontstaan er geen nieuwe knelpunten als gevolg van de woningbouwontwikkeling. We zien Goudappel bestaande knelpunten, met name op de Rembrandt van Rijnstraat en de Vogelzangseweg.

De gemeente is op de hoogte van de verkeerssituatie in de Rembrandt van Rijnstraat en de huidige (ervaren) knelpunten. Het verbeteren van de verkeersveiligheid van schoolomgevingen is een maatregel binnen het verkeersbeleid (GVVP), er wordt gewerkt aan een verbetering van de situatie. Zo is er de intentie om de markt te verplaatsen, waarmee de Rembrandt van Rijnstraat op de vrijdagochtend wordt ontlast.

De Vogelzangseweg vormt al een knelpunt in de huidige situatie. Zo zijn de voorzieningen voor fietsers en voetgangers onvoldoende. Aanvullend onderzoek naar de vormgeving, functie en gebruik van de weg is noodzakelijk. Dit is voorzien in het uitvoeringsprogramma GVVP Buren. De gemeente werkt momenteel aan de

uitwerking van een nieuw ontwerp voor de Vogelenzangseweg binnen een integraal project. Hier hebben reeds twee bewonersavonden voor plaatsgevonden.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het toekomstige verkeer op een acceptabele wijze kan worden afgewikkeld.

5.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Parkeerbeleid 2024-2032 gemeente Buren

In 2022 is het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) opgesteld voor de periode 2022-2032. Een van de vier pijlers is parkeren in de gemeente. In het uitvoeringsplan staat: "Om het parkeren op eigen terrein te stimuleren en voldoende parkeerplaatsen te voorzien bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen stellen we een parkeernota op. Daarin leggen we onder andere vast hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn in de gemeente Buren en dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost." Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente het parkeerbeleid opgesteld (en op 17 december 2024 vastgesteld). In dit parkeerbeleid beschrijft de gemeente hoe ze de parkeerbehoefte van de doelgroepen faciliteert: in welke mate, op welk moment, op welke locatie. Denk bij doelgroepen onder andere aan bewoners, werknemers en bezoekers.

Basis voor de parkeernormering is de publicatie van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018). In deze publicatie zijn parkeercijfers opgenomen voor wonen, werken, winkelen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en recreatie, gezondheidszorg, sociale voorzieningen en onderwijs. Deze CROW-richtlijn wordt landelijk gezien breed gedragen door gemeenten en projectontwikkelaars. Ook in de rechtspraak wordt deze publicatie vaak gebruikt. Daarnaast is door de gemeente gekozen voor de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Op basis van de normen van CROW-publicatie 381 is een parkeerberekening gemaakt (Buro SRO, d.d. 12 augustus 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Hierbij is uitgegaan van het maatgevende, drukste moment, de werkdagavond, en zijn aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik) toegepast. Uit de parkeerberekening blijkt dat het beoogde aantal parkeerplaatsen voorziet in de parkeerbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeersituatie passend is.



5.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos en op zijn minst volgens de duurzaamheidseisen uit het Bbl gebouwd. Gebouwen en de openbare ruimte zullen ruimte bieden voor onder andere nestkasten en -gelegenheden, wat positief bijdraagt aan de biodiversiteit.

In [paragraaf 4.2.2](#) is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans op droogte of hitte is. Wel bestaat er een middelgrote kans op overstromingen en is er in het plangebied sprake van wateroverlast. Om schade door overstromingen te verminderen komt het peil van de woningen op ca. 6,3 m +NAP en worden ze niet voorzien van kelders. Om de wateroverlast door hemelwater te verminderen wordt een centrale groenzone met een waterpartij aangelegd. Het groen heeft een belangrijke rol in de openbare ruimte van deze buurt en wordt beeldbepalend. Dit draagt bij aan het terugdringen van hittestress, heeft een positief effect op de mentale gezondheid van bewoners en nodigt uit tot bewegen en 'buiten zijn'. Verder blijkt uit de overige paragrafen van [hoofdstuk 5](#) dat de overige aspecten van de fysieke leefomgeving geen afbreuk doet aan de gezondheid van de toekomstige bewoners.

5.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of



- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in het Bkl. Er zal daarom beschouwd moeten worden wat de gevolgen zijn van de geluidproductie van omliggende geluidbronnen uit het Bkl.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van diverse gemeentelijke wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 22 augustus 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat op enkele gevels van 5 woningen aan de noordzijde van het plangebied de standaardwaarde wordt overschreden. Gelet op de beperkte overschrijding van de standaardwaarde, de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenruimte en de mogelijkheid tot het nemen van bouwtechnische maatregelen zijn de geconstateerde overschrijdingen van de standaardwaarde acceptabel. Om te borgen dat bij de kwaliteitsborging rekening wordt gehouden met voldoende geluidwering is het gezamenlijk geluid vastgelegd in de regels van voorliggend omgevingsplan. De gevelweringsmaatregelen zullen in het kader van de kwaliteitsborging nader uitgewerkt worden.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Deze geluidsbron is dan ook niet relevant.

Geluidgezoneerde industrieterreinen

In en rondom Lienden bevinden zich geen geluidgezoneerde industrieterreinen. Wel is geluid van bedrijven relevant in het kader van 'activiteiten en milieuzonering'. Dit komt in paragraaf 5.4 aan bod.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is in lijn met de geluidbepalingen van het Bkl. Wel zal bij de bouwtechnische uitwerking voor de geconstateerde overschrijdingen van de standaardwaarde een gevelweringsonderzoek uitgevoerd moeten worden om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten



aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

In dit geval gaat het om een plan dat ter inzage wordt gelegd op basis van de tijdelijke alternatieve maatregel. De in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijven liggen in het bestemmingsplan 'Kernen Buren', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Buren. Omdat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd moeten worden en het bestemmingsplan 'Kernen Buren' uitgaat van de systematiek zoals die gold onder de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, versie 2009', wordt dit ook betrokken in de beoordeling.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier



alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden woningen gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in milieugevoelige gebouwen. Er dient in beeld te worden gebracht of omliggende bedrijven als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsuitvoering en ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de gemeente Buren vooralsnog niet beschikt over een volledig omgevingsplan zijn er nog geen geluidzones opgenomen conform Activiteiten en milieuzonering 2024. Daarom is ervoor gekozen voorlopig uit te gaan van de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Navolgend worden de relevante omliggende bedrijfsactiviteiten beschouwd.

Bedrijfsactiviteiten Groenestraat-Brinkstraat

Aan de Groenestraat en Brinkstraat, tussen de bestaande woningen, bevinden zich enkele bedrijfsactiviteiten. Het gaat hierbij specifiek om een kantoor, een aannemers-/loonbedrijf (< 500 m² b.o.) en een hoveniersbedrijf (< 500 m² b.o.). Een kantoor is een functie die over het algemeen goed in een woonomgeving past, waardoor deze activiteit niet nader beschouwd hoeft te worden. Ook onder de oude systematiek geldt hiervoor geen richtafstand. Als het betreffende bedrijfsterrein (Brinkstraat 33a) in de toekomst de maximale mogelijkheden van de bedrijfsbestemming wil benutten (maximaal categorie 2) zullen de activiteiten moeten voldoen bij de naastgelegen woningen, die op kortere afstand staan dan de beoogde woningen in het plangebied. Bij het loonbedrijf (Brinkstraat 23) en hoveniersbedrijf (Groenestraat 8) hoort een richtafstand van 30 m in woongebied en 10 m in gemengd gebied onder de oude systematiek. De dichtstbijzijnde woning in het plan komt op ca. 15 m van het loonbedrijf (Brinkstraat 23) te staan. Gelet op de kleinschaligheid van de activiteiten is een overschrijding van de geluidnormen en een aantasting van het woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen uit te sluiten. Daarnaast geldt ook voor dit bedrijf dat bestaande woningen op kortere afstand staan. De afstand tot het hoveniersbedrijf (Groenestraat 8) bedraagt meer dan 30 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. Gelet op het voorgaande vormt het plan geen belemmering voor de betreffende bedrijven en doen de activiteiten geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.



Agrarische bedrijven

Ten westen en ten noorden zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Ten westen, aan de overzijde van de Balferenseweg, bevindt zich een fruitteeltbedrijf (Balferenseweg 5). Op ongeveer 25 m van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw en fruitteelt geldt conform de VNG-richtafstandenlijst een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid (10 m in gemengd gebied). Voor geur, stof en gevaar geldt een afstand van 10 m, waaraan voldaan wordt. De beoogde woning bevindt zich wel binnen de theoretische geluidcontour van de bedrijfsbebouwing. Echter wordt de betreffende bedrijfsbebouwing hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag van fruit, gereedschappen en materialen, waardoor de feitelijke geluidproductie zeer beperkt is. Daarnaast zijn de activiteiten bij een fruitteeltbedrijf seizoensgebonden: een groot deel van het jaar vinden er geen milieuhinderlijke activiteiten plaats. Gelet op het voorgaande is geen overschrijding van de standaardwaarden op de nieuwe woning te verwachten en is een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Bij het agrarische bedrijf ten noorden van het plangebied (Beemdsestraat 1) worden maar in beperkte mate activiteiten uitgevoerd. De activiteiten zijn van een hobbymatige aard en omvang. Er zijn reeds woningen aanwezig op kortere afstand van de bebouwing van dit perceel, waardoor hiervan geen belemmeringen voor de nieuwe woningen te verwachten zijn.

Naast geluid en geur kunnen bedrijfsactiviteiten ook andere milieuthema's met zich meebrengen. Bij agrarische activiteiten, hoofdzakelijk bij fruitteelt, speelt het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen (bestrijdingsmiddelen) een belangrijke rol. De uit jurisprudentie gegroeide vuistregel is dat schade aan de gezondheid binnen 50 m van de dichtstbijzijnde bomenrij, de zogenaamde spuitzone, niet uit te sluiten is. Woningen zijn binnen deze spuitzone dan ook niet toegestaan. Omdat het plangebied zich binnen de (theoretische) spuitzone van omliggende agrarische gronden bevindt is hiervoor naar een oplossing gezocht. Met een deel van deze agrariërs zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt dat zij binnen 50 m van de woonpercelen geen gewasbeschermingsmiddelen zullen toepassen. De eigenaar van het perceel Beemdsestraat 1 heeft schriftelijk bevestigd dat op het perceel geen chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Om dit ook bestuursrechtelijk te borgen is de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen in dit deel van het omgevingsplan uitgesloten middels een aanduiding en bijbehorende regeling.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de milieubelastende activiteiten in de omgeving van de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vormen. Daarnaast worden de bedrijven niet beperkt in hun mogelijkheden.

5.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet



worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). 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. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 95 woningen. Bij woningbouwontwikkelingen tot 3.000 woningen en met twee ontsluitingswegen is altijd sprake van een NIBM-project. Dit betekent dat beoogde ontwikkeling aan te merken is als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing van het aspect luchtkwaliteit op grond van artikel 5.54 van het Bkl niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2022 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 17,1 µg/m³, 9,5 µg/m³ en 11,3 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Cultureel erfgoed

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.



5.6.1 Archeologie

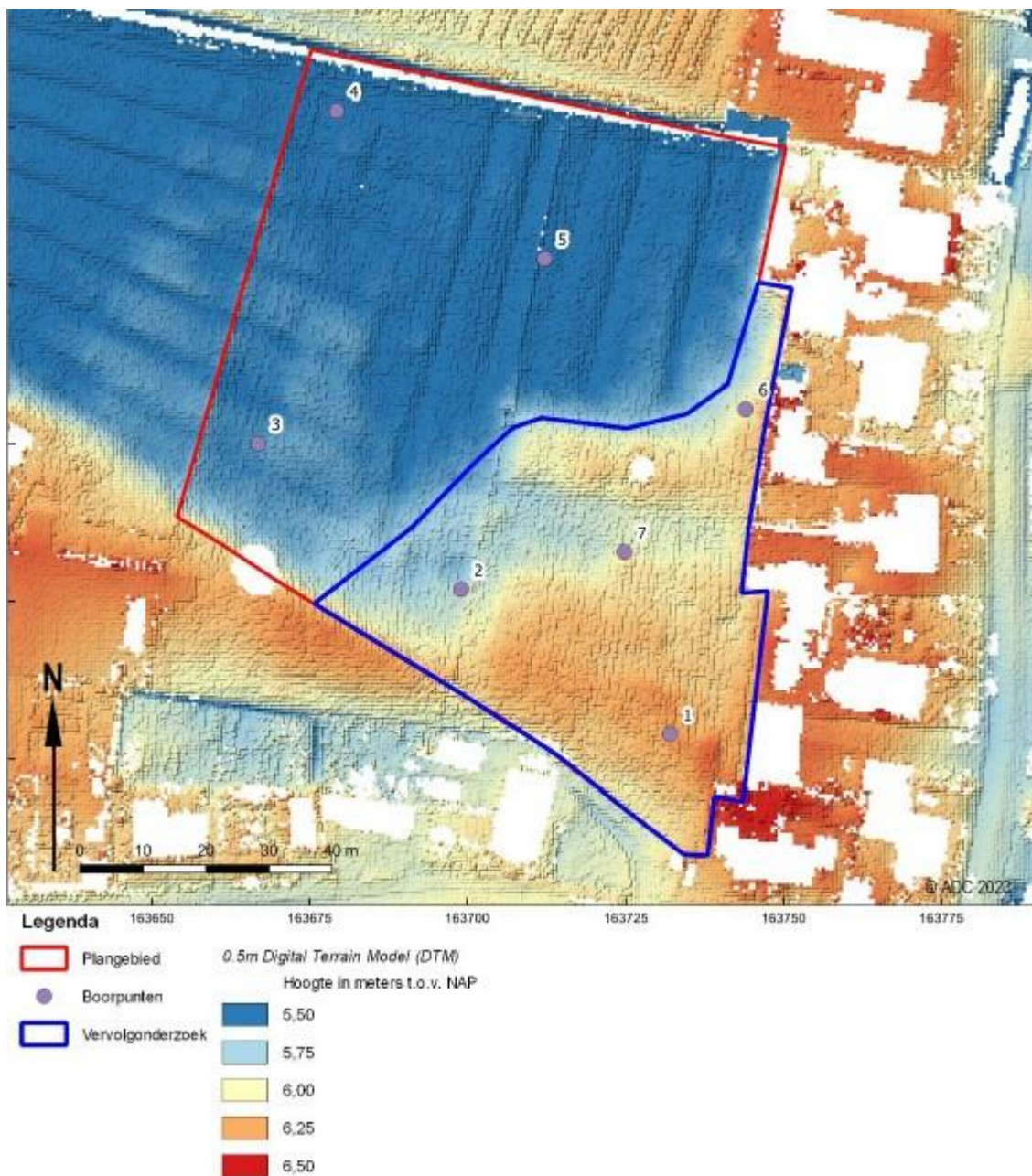
Op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Buren het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 vastgesteld. In dit parapluplan zijn de archeologische verwachtingen voor de gehele gemeente vastgelegd. Het plangebied heeft in dit parapluplan twee verwachtingswaarden gekregen, namelijk 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' (zuidelijk deel) en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' (noordelijk deel). Naar aanleiding van deze hoge verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het zuidelijke deel (ADC, 6022, d.d. 23 juni 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6) en het noordelijke deel (ADC, d.d. 12 december 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7). Navolgend worden de conclusies van dit onderzoek beschouwd.

Zuidelijk deel plangebied

Uit het booronderzoek bleek dat in het zuidoosten van het plangebied ontkalkte oever- op beddingafzettingen aanwezig zijn. In boring 1 worden de oeverafzettingen afgedekt door een opgebracht pakket dat mogelijk kan worden gerelateerd aan de voormalige bebouwing in dit deel van het plangebied. De top van de oeverafzettingen en het opgebrachte pakket in het zuidoosten van het plangebied vormen een potentieel archeologisch niveau waarin resten uit de Romeinse tijd, de Vroege en Late Middeleeuwen kunnen voorkomen. In het opgebrachte pakket is een aardwerkfragment aangetroffen dat wordt gedateerd in de Romeinse tijd of de Middeleeuwen. In de top van de oeverafzettingen in boring 7 zijn baksteen- en houtskoolfragmenten aanwezig. Deze kunnen niet nader worden gedateerd dan Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Het resterend deel van het plangebied is een lager gelegen gebied waar restgeulafzettingen aanwezig zijn. Hier worden geen archeologische (nederzettingen)resten meer verwacht. ADC adviseert dan ook om in het zuidoostelijk deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Namens de gemeente Buren heeft de regioarcheoloog ingestemd met de resultaten en conclusies van het onderzoek. De aanbevelingen voor vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven worden overgenomen.

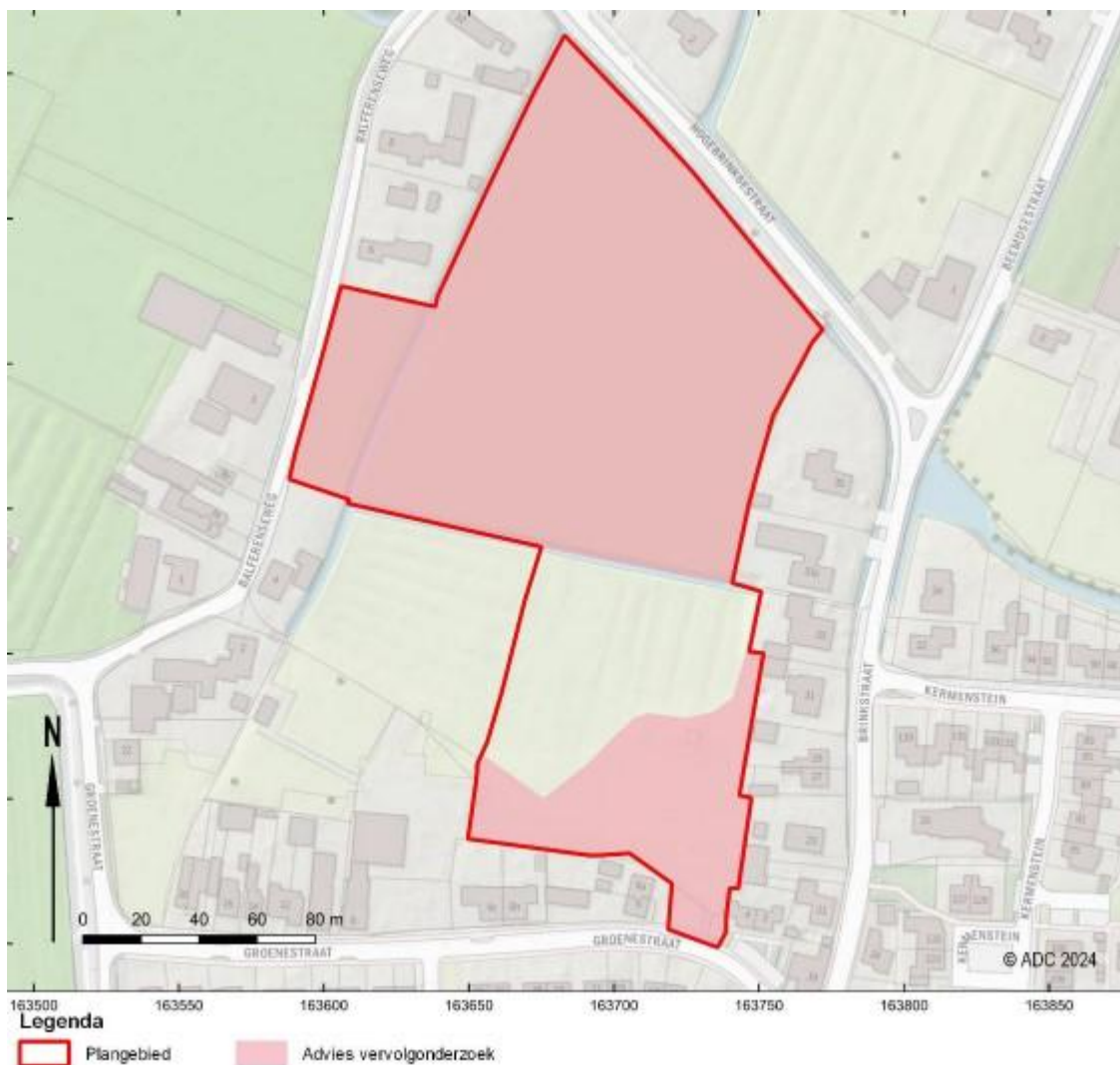
Op navolgende afbeelding is de zone waar vervolgonderzoek moet plaatsvinden weergegeven.





Noordelijk deel plangebied

Uit het booronderzoek blijkt dat in het noorden van het plangebied intacte oeverafzettingen aanwezig zijn. In de zone in het noorden van het plangebied kan nog een potentieel archeologisch sporenniveau bewaard zijn gebleven op 35 cm onder het maaiveld en dieper. Dit niveau bevindt zich op 5,29 tot 5,6 m boven NAP of dieper. ADC adviseert dan ook om in de twee zones met een hoge archeologische verwachting, zoals weergegeven op navolgende advieskaart, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P).



Conclusie

Ten behoeve van de uitvoering is aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek vereist. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is in dit deel van het omgevingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.6.2 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012', dat onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Buren, heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming is toegekend aan een groot deel van het buitengebied tussen Lienden, Ommeren en Ingen. De cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan dit gebied zijn de volgende:

- reliëf: de ruggen, geulen, dijken, kaden en huisterpen;
- waterhuishouding: de contouren van de waterpartijen;
- verkaveling: de tracés en patronen van de kavelgrenzen, wegen en waterlopen;
- bebouwing: de locaties van de bebouwing, zoals deze op de desbetreffende gronden voorkomen, dan wel uit historische bronnen bekend zijn.

In het plangebied zijn geen onderscheidende verkaveling en bebouwing aanwezig en ook is er geen reliëf herkenbaar. De contouren van de watergangen rondom het plangebied blijven behouden. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

5.7 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Het beoogde woongebouw heeft een strenger beschermingsregime dan het voormalige agrarische gebruik. In dit kader is bodemonderzoek vereist. Naar aanleiding hiervan is bodemonderzoek uitgevoerd voor het zuidelijke deel (Ingenieursbureau Land, R01-78636.01-SBE, d.d. 25 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8) en het noordelijke deel (Ingenieursbureau Land, R01-78636.02-SBE, d.d. 27 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Navolgend worden de conclusies van dit onderzoek beschouwd.

Zuidelijk deel plangebied

Uit het booronderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- In de kleiige boven- en ondergrond belast met kooldeeltjes, slakken en baksteen ter hoogte van de Brinkstraat 31 (boring 8) overschrijden de gehalten van kobalt, nikkel, molybdeen, lood en PAK de achtergrondwaarde. In de kleiige boven- en ondergrond verspreid over de gehele onderzoekslocatie overschrijden de gehalten nikkel, zink, cadmium, kwik, lood en/of PAK de achtergrondwaarde.
- De te verwachten bodemkwaliteitsklasse ter plaatse van de kleiige bovengrond is 'klasse Wonen'. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse ter plaatse van de kleiige en zandige ondergrond varieert van 'Altijd toepasbaar' in het zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie tot 'klasse Industrie' ter plaatse van de sporen kooldeeltjes, sporen slakken en sterk baksteenhoudende ondergrond t.h.v. Brinkstraat 31 (boring 8).



- In het grondwater overschrijden de barium concentraties de streefwaarde. Dit heeft een natuurlijke herkomst.
- In de bodem van de onderzoekslocatie is visueel geen asbest aangetroffen.
- Op basis van het bodemonderzoek is er voldoende informatie over de bodemkwaliteit bekend om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Noordelijk deel plangebied

Uit het booronderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- In de zwak humeuze kleiige bovengrond ter plaatse van perceel L1112 overschrijdt het gehalte koper en PAK, plaatselijk, de achtergrondwaarde. Ter plaatse van perceel L61 overschrijden de gehalten van koper en PAK in de zwak humeuze kleiige bovengrond eveneens de achtergrondwaarde. In de individuele monsters zijn ook enkel overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond.
- De te verwachten bodemkwaliteitsklasse ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie is 'Altijd toepasbaar'.
- In het grondwater overschrijden de barium concentraties de streefwaarde. Dit heeft een natuurlijke herkomst.
- In de bodem van de onderzoekslocatie is visueel geen asbest aangetroffen.
- Op basis van het bodemonderzoek is er voldoende informatie over de bodemkwaliteit bekend om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Extra onderzoek

Om zeker te stellen dat de conclusies uit de onderzoeken juist zijn is door nog een andere partij bodemonderzoek verricht (Hunneman Milieuadvies, zie bijlagen bij toelichting bijlagen 10, 11 en 12). Uit het aanvullend onderzoek voor het noordelijke deel van het plangebied bleek dat de boven- en ondergrond hier grotendeels in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur valt. De bovengrond ter hoogte van de boring 26 valt, op basis van de aangetoonde gehalten aan DDE/DDT, in de kwaliteitsklasse industrie. De bovengrond binnen het plangebied wordt in het kader van het bouwrijpmaken ontgraven. De ontgraven grond wordt bemonsterd en deels afgevoerd buiten het plangebied en deels hergebruikt. De bemonsterde grond die voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur wordt hergebruikt binnen het plangebied in onder andere de groenstroken en tuinen.

Om zeker te stellen dat ook in de grondlagen met puin geen asbest aanwezig is, heeft dezelfde partij hiernaar verkennend asbestonderzoek verricht (Hunneman Milieuadvies, 250795/sh01, d.d. 29 september 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10a). In de onderzochte monsterpunten zijn sporen tot matige puinbijmengingen waargenomen. Hierbij is geen asbest aangetoond. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de actuele bodemkwaliteit op de parameter asbest afdoende vastgelegd.

Als tijdens graafwerkzaamheden en/of onttrekking van grondwater binnen het plangebied zintuiglijk (potentiële) bodemverontreiniging wordt waargenomen dan wordt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit of een andere vorm van potentieel risico voor de herontwikkeling. Als dit het geval blijkt dan worden passende saneringsmaatregelen genomen.



Conclusie

Er kan geconcludeerd worden sanering niet vereist is en dat de bodem in het plangebied geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde woongebruik.

5.8 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10⁻⁶-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10⁻⁶-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied,



explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

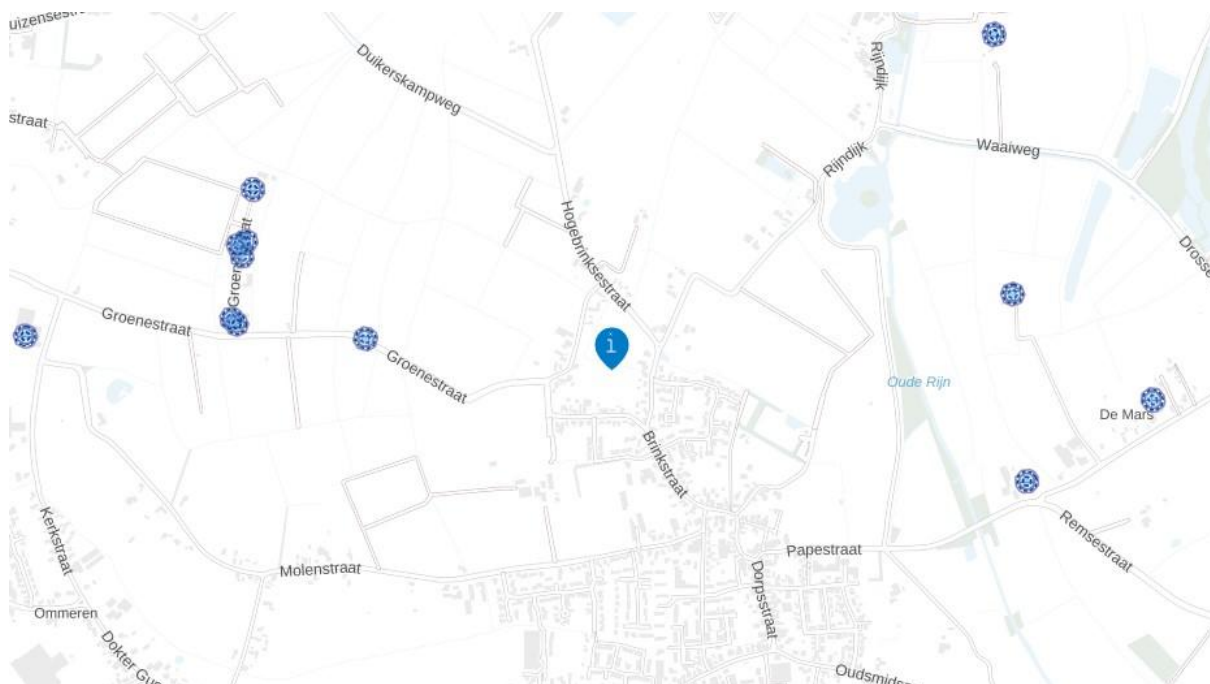
Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden.

Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied blauwe druppel (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij



andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Wel zal ten behoeve van de ontwikkeling een watergang worden gedempt en zal verspreid over het plangebied opgaand groen worden verwijderd. Dit kan negatieve effecten voor beschermde soorten en gebieden met zich meebrengen. Derhalve is voor de planlocatie een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, 2024-1631, d.d. 22 november 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 13). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied bevinden zich situaties die geschikt zijn als verblijfplaats voor beschermde soorten. Daarom is aanvullend onderzoek gedaan naar de poelkikker, platte schijfhoren en steenuil (Blom Ecologie, 2024-1825, d.d. 18 augustus 2025, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 14). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van essentiële functies voor amfibieën en platte schijfhoren, waardoor een omgevingsvergunning voor deze soorten niet benodigd is. De steenuil is enkele keren kort waargenomen op de planlocatie en er is een nestlocatie vastgesteld buiten het plangebied. Er zal in de inrichting van de planlocatie rekening worden gehouden met de steenuil om negatieve effecten uit te sluiten.

Gebiedsbescherming

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit per Omgevingswet en provinciale omgevingsverordening aangewezen beschermde gebieden. De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Daarnaast maakt het geen onderdeel uit van Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Op een afstand van circa 555 m ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 550 m ligt de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 780 m ligt Weidevogelgebied. Ganzenrustgebied is gelegen op een afstand van circa 1,2 km van de planlocatie. Op een afstand van circa 8 km ligt de Beschermingszone natte landnatuur. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Bovendien is de afstand tot deze gebieden significant.

Het plangebied ligt op ca. 2,2 km van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Rijntakken. Door deze beperkte afstand is een significant effect door de stikstofuitstoot van het project niet uit te sluiten. In dat kader is een stikstofberekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 12 september 2025, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 15). Uit de berekening volgt dat er voor de aanleg- en gebruikfase geen sprake van resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Met het oog op de bepalingen omtrent Natura 2000-gebieden uit de Omgevingswet en AMvB's is geen vergunning benodigd.



Houtopstanden

In de beoogde ruimtelijke ingreep zijn kapwerkzaamheden voorzien aan de bestaande boomgaard. De boomgaard valt daarentegen onder het type c houtopstanden. Dit betreffen bomen en struiken die specifiek voor het oogsten van fruit, noten of vruchten worden geteeld. Daarbij hebben de kapwerkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de oogmerken voor regels voor deze activiteit. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk.

De planlocatie valt buiten de aanwijzing voor beschermde houtopstanden en is geen oude bosgroeiplaats zoals aangewezen op de Omgevingsverordening van provincie Gelderland. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de natuurregelgeving van de Omgevingswet.

5.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.



Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

De Waterschapsverordening van waterschap Rivierenland regelt het beheer van water en waterhuishouding in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. De verordening bevat bepalingen over waterkwaliteit, waterkwantiteit, en de bescherming van de waterhuishouding. Belangrijke onderwerpen zijn onder andere:

- Waterbeheer: Richtlijnen voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater, inclusief maatregelen om wateroverlast en droogte te voorkomen.
- Waterkwaliteit: Normen en eisen voor de kwaliteit van het water, met aandacht voor vervuiling en ecologische gezondheid van waterlichamen.
- Vergunningen: Procedures voor het aanvragen van vergunningen voor activiteiten die invloed hebben op water, zoals bouwprojecten en lozingen.
- Beheer van watergangen: Regels voor het onderhoud en de inrichting van sloten, kanalen en andere watergangen.
- Samenwerking: Afspraken over samenwerking met andere overheden en belanghebbenden in het waterbeheer.

De verordening is bedoeld om een duurzaam en veilig watersysteem te waarborgen, rekening houdend met de belangen van zowel de natuur als de inwoners van het gebied.

Planspecifiek

Bij onderhavig initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden. In dit kader is het wateradvies uitgevoerd (hetwateradvies.nl, d.d. 28 februari 2025). Uit dit advies bleek dat er mogelijk waterbelangen in het geding zijn. De relevante wateraspecten zijn daarom beschouwd in een waterhuishoudkundig plan (Verhoeve & Faber, 001, d.d. 6 november 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16). Hieruit blijkt dat ten behoeve van de hemelwaterafvoer en het dempen van enkele watergangen extra waterberging en wateroppervlakte moet worden gemaakt. Dit wordt opgelost binnen de grenzen van het plangebied. Hiervoor is wel vergunning van het waterschap vereist. Over de beoogde werkzaamheden vindt uitvoerig overleg met het waterschap plaats.

In het waterhuishoudkundig plan komen de (geo)hydrologische aspecten, waaronder oppervlaktewater, en omgang met het vuilwater en hemelwater uitgebreid aan bod. Verder kan er ook vergunning van het waterschap nodig zijn als er bodemingrepen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering plaatsvinden. Uit navolgende uitsnede van de legger van Waterschap Rivierenland blijkt dat er geen beschermingszones bij waterkeringen tot in het plangebied rijken.





Legger waterkeringen, plangebied globaal rood omkaderd (bron: Waterschap Rivierenland)

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan een goede werking van het watersysteem.

5.11 Ontploffbare Oorlogsresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontploffbare Oorlogsresten (hierna: OO) gevonden. Onder OO wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden OO ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Om het risico op aanwezigheid van OO in beeld te brengen is hiernaar een onderzoek uitgevoerd (BeoBom, BB22-408-OC-02, d.d. 29 oktober 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 17). Uit het onderzoek zijn geen indicaties voor de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten naar voren gekomen. Vanuit OO-perspectief kunnen de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied doorgang vinden zonder aanvullende maatregelen.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor

het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 95 woningen. Daarmee is onderhavig plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en



- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een plan als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de ontwikkeling. Allereerst wordt een watergang gedempt en worden de gronden bouwrijp gemaakt. Vervolgens kan de nieuwbouw gerealiseerd worden. Dit wordt navolgend nader in beeld gebracht.

Kenmerken van het project

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een totale perceeloppervlakte van ca. 2,7 ha. Bij onderhavige ontwikkeling zijn de grootste effecten te verwachten bij de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling vindt naar verwachting plaats conform de rapportage van Goudappel (bijlagen bij toelichting bijlage 3). De grootste toename is te verwachten op de Groenestraat, Brinkstraat, Rembrandt van Rijnstraat, Dokter van Noortstraat en Vogelenzangseweg. Het plan leidt niet tot nieuwe verkeersbelemmeringen, maar het nieuwe verkeer kan wel hinder ondervinden van de bestaande knelpunten op de Rembrandt van Rijnstraat en de Vogelenzangseweg. De gemeente Buren heeft in hun uitvoeringsprogramma GVVP opgenomen dat er onderzoek plaatsvindt naar het knelpunt op de Vogelenzangseweg, rekening houdend met ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig plan, ten einde deze op te lossen. De gemeente werkt momenteel aan de uitwerking van een nieuw ontwerp voor de Vogelenzangseweg binnen een integraal project. Ook het verbeteren van de verkeersveiligheid van de schoolomgevingen, waaronder op de Rembrandt van Rijnstraat, is een maatregel binnen het verkeersbeleid (GVVP). Er wordt gewerkt aan een verbetering van de situatie. Zo is er de intentie om de markt te verplaatsen, waarmee de Rembrandt van Rijnstraat op de vrijdagochtend wordt ontlast.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt voor het aanleggen van de nieuwe funderingen mogelijk grondmateriaal uit de bodem onttrokken. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling worden hierbij geen belemmeringen verwacht. Daarnaast wijst het uitgevoerde bodemonderzoek uit dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebouw. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Wel komen er tijdens aanlegfase (bouwafval) afvalstoffen vrij. Dit afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd. Hinder wordt voorkomen door de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk gedurende reguliere werktijden plaats te laten vinden.

De nieuwe gebouwen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hierbij zal het hemelwater gescheiden afgevoerd worden. Het hemelwater wordt gedeeltelijk geïnfiltreerd in de groene bodem/tuinen bij de woningen. Daarbij worden geen uitlogende materialen toegepast. Het gescheiden afvoeren van hemelwater zorgt voor een minder grote belasting van de riolering en draagt bij aan een duurzaam waterbeheer.

Plaats van het project

Het plangebied betreft een onbebouwd gebied aan de rand van Lienden. Het plangebied bevindt zich niet in beschermd natuurgebied, maar wel in een intrekgebied. De werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater. Ook zijn er in het plangebied geen bijzondere natuurlijke hulpbronnen aanwezig die



van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling. Verder bevindt het zich niet in een gebied van historische en culturele waarde. Wel is een negatief effect op archeologische waarden in het plangebied niet uit sluiten. Hiervoor is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee konden archeologische waarden nog niet uitgesloten worden, waardoor vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd wordt. Daarnaast zijn ook de potentiële externe effecten op omliggende Natura 2000-gebieden relevant. Dit komt verderop in deze paragraaf aan bod.

Kenmerken van de potentiële effecten

De verwachting is dat het project geen negatieve effecten veroorzaakt voor de bodem- en waterkwaliteit, mede doordat er geen uitlogende materialen worden toegepast en hemelwaterafvoer niet op het rioolstelsel wordt aangesloten. Ingrepen langs en aan watergangen worden zorgvuldig afgestemd met het waterschap.

De realisatie van de woningen leidt niet tot een permanente verslechtering van het geluidniveau en de luchtkwaliteit. Wel kan het verkeer dat door de ontwikkeling op gang komt leiden tot een verslechtering van deze aspecten. Vanaf het plangebied verspreid het verkeer zich zodanig dat het onderdeel uitmaakt van het heersende verkeersbeeld en maar een beperkte bijdrage aan de totale geluidproductie op de wegen levert. Daarnaast is een ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen per definitie een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om het effect van de bij het project vrijkomende stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden in beeld te brengen is een berekening uitgevoerd met de AERIUS Calculator (bijlagen bij toelichting bijlage 14). Hieruit zijn geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j gebleken. Daarmee heeft het plan geen significant effect op stikstofgevoelige habitattypen.

De realisatie van woningen gaat gepaard met een significante verhardingstoename. Deze verhardingstoename wordt gecompenseerd in open water. Dit water wordt tevens aangewend om de wateroverlast in het plangebied op te lossen.

Conclusie

Omdat uit de beschouwing van de kenmerken van de effecten blijkt dat de mogelijke milieueffecten beperkt zijn wordt geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling die wordt ingevuld middels de voorliggende paragraaf. Dit geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Voor onderhavig plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding en in de regels zijn de functies toegekend aan locaties. Aan deze locaties zijn regels voor de activiteit bouwen en regels betreffende het gebruik verbonden. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

6.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende werkingsgebieden op alfabetische volgorde. Dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- functieomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.



6.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente Buren. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. De begrippen die reeds opgenomen zijn in Bijlage I van het omgevingsplan van de gemeente Buren en in de Omgevingswet en AMvB's zijn hierin niet meegenomen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt het toepassingsbereik van onderhavig TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de gebruikelijke meetbepalingen in de gemeente Buren. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Met dit artikel wordt al het gebruik anders dan wat onderhavig TAM-omgevingsplan mogelijk maakt uitgesloten.

Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

Om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden binnen 50 m van woonperceelsgrenzen van onderhavig plan om drift van gewasbeschermingsmiddelen tot in het plangebied uit te kunnen sluiten zijn deze gronden meegenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan. Aan deze gronden is, net als in 'Reparatieplan buitengebied 2012', de functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied', toegekend. Om ervoor te zorgen dat er geen 'dubbele rechten' ontstaan zijn de volledige bouwvlakken van deze agrarische percelen meegenomen.

Artikel 6 Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de groenvoorzieningen in het plangebied en de belangrijkste groenstructuren in het binnengebied. Een belangrijk deel hiervan zijn de taluds rondom de watergangen. Naast groen zijn water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk. Binnen de functie 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.



Artikel 7 Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegekend aan de beoogde wegen, parkeervoorzieningen en enkele overige delen van het openbaar gebied. In de functie 'Verkeer' mogen uitsluitend nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 8 Water

Centraal in het plangebied wordt een waterpartij gerealiseerd die aangesloten wordt op de ten noorden van het plangebied gelegen A-watgang. Aan de randen van het plangebied bevinden zich enkele B-watgangen. Enkel de centrale waterpartij is voorzien van de functie 'Water'. Daarnaast zijn aan de noordzijde van het plangebied twee locaties als 'Water' opgenomen om hier bruggen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken. Verder zijn binnen deze functie oevers en oeverbeschoeiing toegestaan.

Artikel 9 Wonen

De beoogde woningen in het plangebied zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Om de locatie van de woningen vast te leggen is een bouwvlak opgenomen. In de bouwvlakken is aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan en van welk type deze mogen zijn. Per woningtype zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte. Ook is een bebouwingspercentage in de bepaling opgenomen. In de bouwregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bouwplannen in overeenstemming moeten zijn met het als bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Een bescheiden bedrijf of beroep aan huis, dat minder dan 40% van de woning in beslag neemt, is toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een kleine schoonheidssalon, een fysiotherapeut, een eenmansadviesbureau e.d. Daarnaast is het mogelijk binnen de functie Wonen een webwinkel uit te oefenen.

Verder is in de regels de maximaal toelaatbare omvang van de bijgebouwen vastgelegd op 75 m². De mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen op kleine percelen is dientengevolge beperkt. Voor percelen met een groot bouwvlak biedt de regeling vrijheid om de bijgebouwen binnen het bouwvlak te plaatsen.

Artikel 10 Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2

Ter bescherming van de archeologische waarden is voor de gronden waarvoor een hoge archeologische verwachting blijft gelden deze functie opgenomen. Hiermee worden werkzaamheden en bouwwerken vergunningsplichtig gemaakt.

Artikel 11 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2

Voor een deel van de agrarische gronden rondom het projectgebied geldt de functie 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2'. Deze functie is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Voor verschillende werken en werkzaamheden geldt een vergunningsplicht.

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie

Voor de agrarische gronden rondom het projectgebied geldt dat hier mogelijk cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Om deze cultuurhistorische waarden te beschermen is conform 'Reparatieplan buitengebied 2012' de functie 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels



Artikel 13 Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, overschrijden van bouwgrenzen en het realiseren van nutsvoorzieningen.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene aanduidingen opgenomen. Aan de agrarische gronden rondom het plangebied, die binnen 50 m van de toekomstige woonpercelen zijn gelegen, is de aanduiding 'overige zone - middelen vrije zone' toegekend. Middels deze bepaling wordt het toepassen van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen verboden. Middels een vergunning kan dit alsnog toegestaan worden. Verder is de algemene aanduiding voor de molenbiotoop van de molen aan de Molenstraat opgenomen.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om strijdig gebruik aan te merken en het oprichten van een bed & breakfast vergunningsplichtig te maken.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels

Artikel 17 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.



7 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De bevoegde overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal, een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



8 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 95 woningen. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Daarnaast wordt de ontwikkeling stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast en wordt er ontworpen conform de randvoorwaarden van een beeldkwaliteitsplan. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen ernstige belemmeringen voort, maar zijn wel enkele aandachtspunten op te maken. Zo is de waterhuishouding binnen het plangebied een aandachtspunt, maar uit het waterplan blijkt dat wateropgave binnen het plangebied is op te lossen. Verkeerskundig spelen er in de omgeving enkele knelpunten die door de gemeente Buren opgelost worden. Verder dient er nader onderzoek naar archeologie plaats te vinden en zijn er bij enkele woningen aanvullende bouwkundige maatregelen nodig om een goed binnenniveau te bewerkstelligen. Alle aspecten afwegende kan de toedeling van de beoogde functies aan de locatie als evenwichtig worden beoordeeld.

