

Ruimtelijke onderbouwing

Wal 1-1A in Maurik

Gemeente Buren



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Ruimtelijke onderbouwing voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Buren voor de realisatie van een nieuwe woning aan de Wal 1-1A in Maurik.

Opdrachtgever

H.C.B. Vastgoed B.V.
De heer H.C. van den Brink
Laageinderweg 16
3774 TD Kootwijkerbroek
T 06-22059801
E hcbrink@solcon.nl

Opsteller

Teus' Advies
Dave Anbeek
Verlooplaan 6
3771 HG Barneveld
T 06-15658065
E dave@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Teus' Advies

Datum | status | versie

10 juni 2024 | definitief | 1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving initiatief.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.2 Omgevingsvisie Gelderland	11
3.3 Omgevingsverordening Gelderland	11
3.4 Omgevingsvisie gemeente Buren	12
4. Specifieke regelgeving en beleid	14
4.1 Milieuaspecten	14
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Verkeer en parkeren	17
4.5 Waterparagraaf	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. Conclusie	20
Bijlagen	21
Bijlage 1 Resultaat watertoets	22

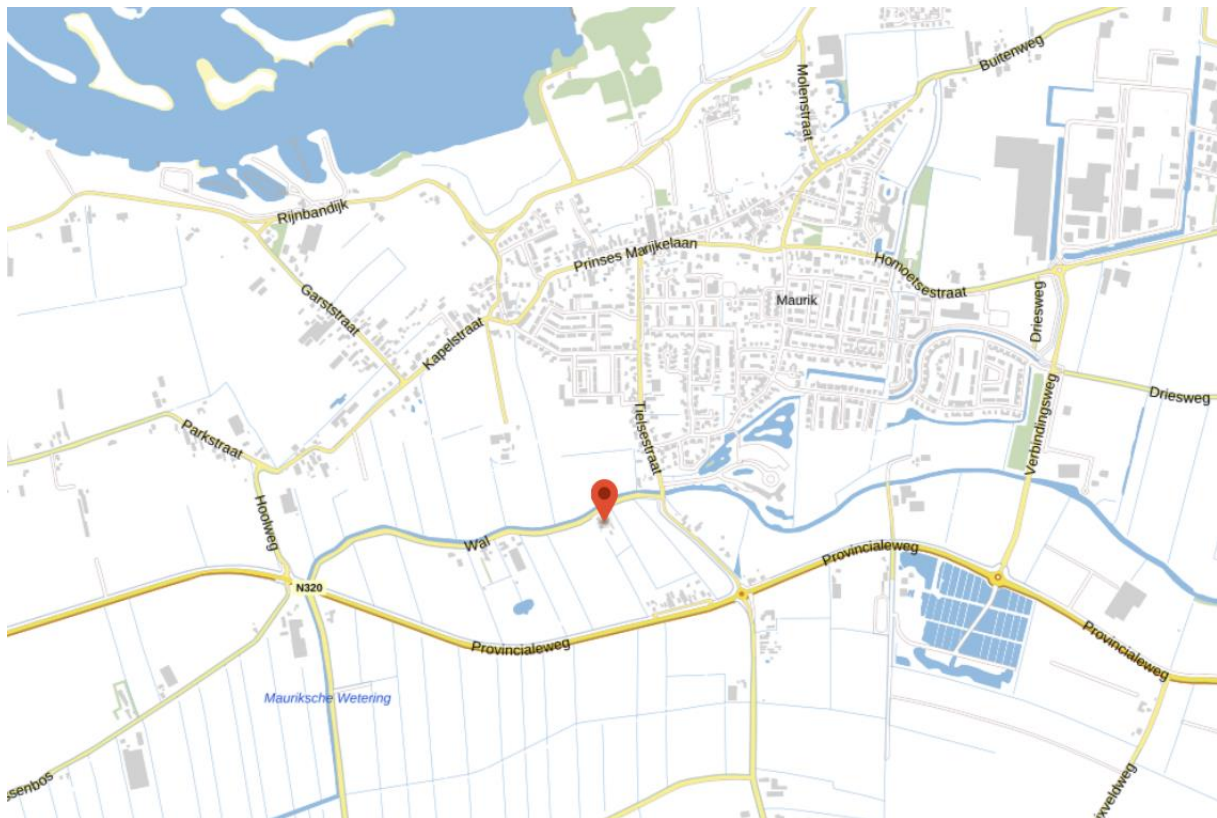
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wal 1 en 1A in Maurik zijn tweewoningen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is, hoewel er sinds 1968 twee woningen zijn, een tweede woning echter niet toegestaan. Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om de tweede woning, de woning op nummer 1A, uit het overgangsrecht te halen en planologisch mogelijk te maken. De wens is om de tweede woning op een andere locatie op het perceel te herbouwen. De bestaande schuren/stallen worden in dat kader ook gesloopt. Omdat dit voornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het nodig om hiervan af te wijken middels een omgevingsvergunning. Daarvoor is in 2023 een aanvraag gedaan. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld; om aan te tonen dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van Maurik, op ongeveer 700 meter vanaf de dorpskern. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Maurik, sectie L, nummers 1761, 2236, 2237, 2238 en 2239.



Ligging in de omgeving

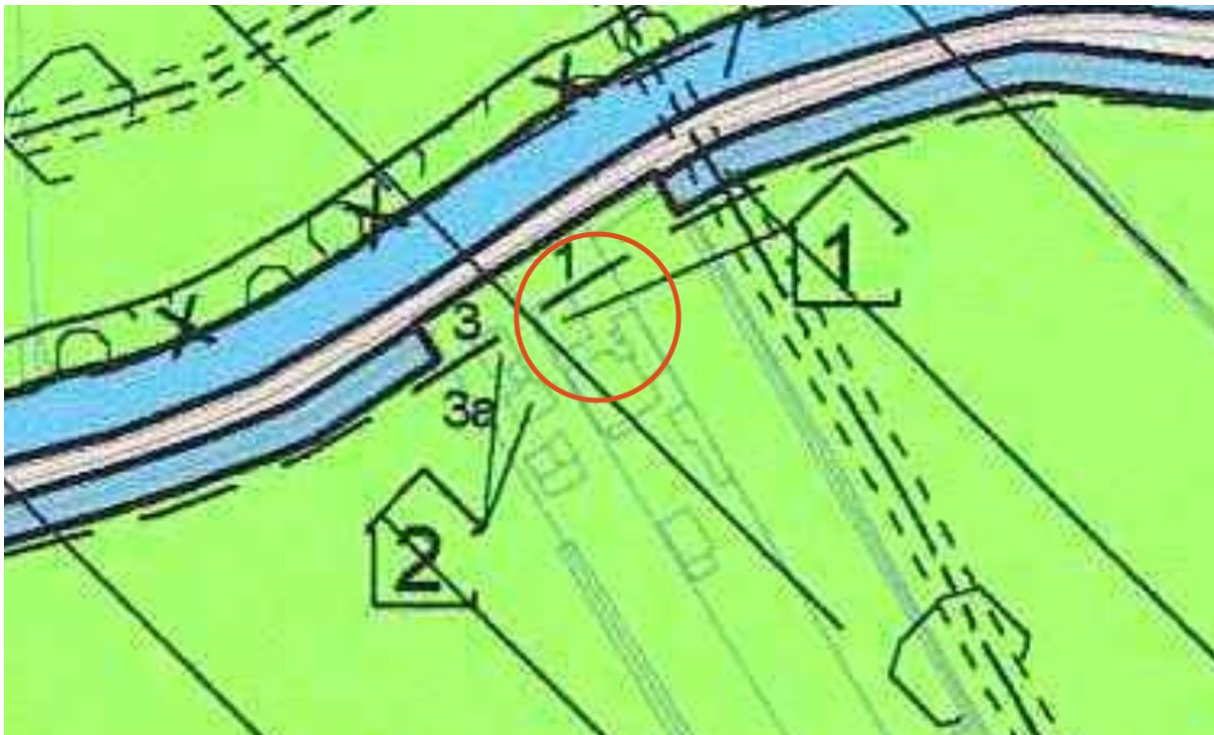
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2009. Ook geldt het paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2024.

Voor de locatie geldt voor een groot deel de bestemming Agrarisch – Oeverwalgebied. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor grondgebonden agrarische productie en het weiden van

dieren. Voor een deel, daar waar de woningen staan, geldt de bestemming Wonen. Dat is geregeld met een (zogenoemd) verbaal bouwperceel. De locatie is aangeduid op de plankaart. Uit de regels wordt duidelijk hoe de bestemming begrensd is, namelijk tot 40 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en 20 meter uit de overige gevels van het hoofdgebouw, voor zover die gronden deel uitmaken van het bij die woning behorende perceel. Ter plaatse is 1 woning toegestaan, waarvoor een maximale inhoudsmaat geldt van 750 m³. Daarnaast geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter.

Met het paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 en Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5 toegekend. Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden daarmee beschermd.



Uitsnede verbeelding

Het voornemen om de tweede aanwezige woning planologisch mogelijk te maken is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Ter plekke is maximaal 1 woning toegestaan. De tweede woning mag op basis van overgangsrecht gebruikt worden, maar dat biedt geen basis voor herbouw. Er is geen relevante afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te voorzien in een tweede woning. Het is daarom nodig om met een omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante, specifieke regelgeving. Daarna wordt, in hoofdstuk 5, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. De conclusie is in hoofdstuk 6 te vinden.

2. Beschrijving initiatief

2.1 Bestaande situatie

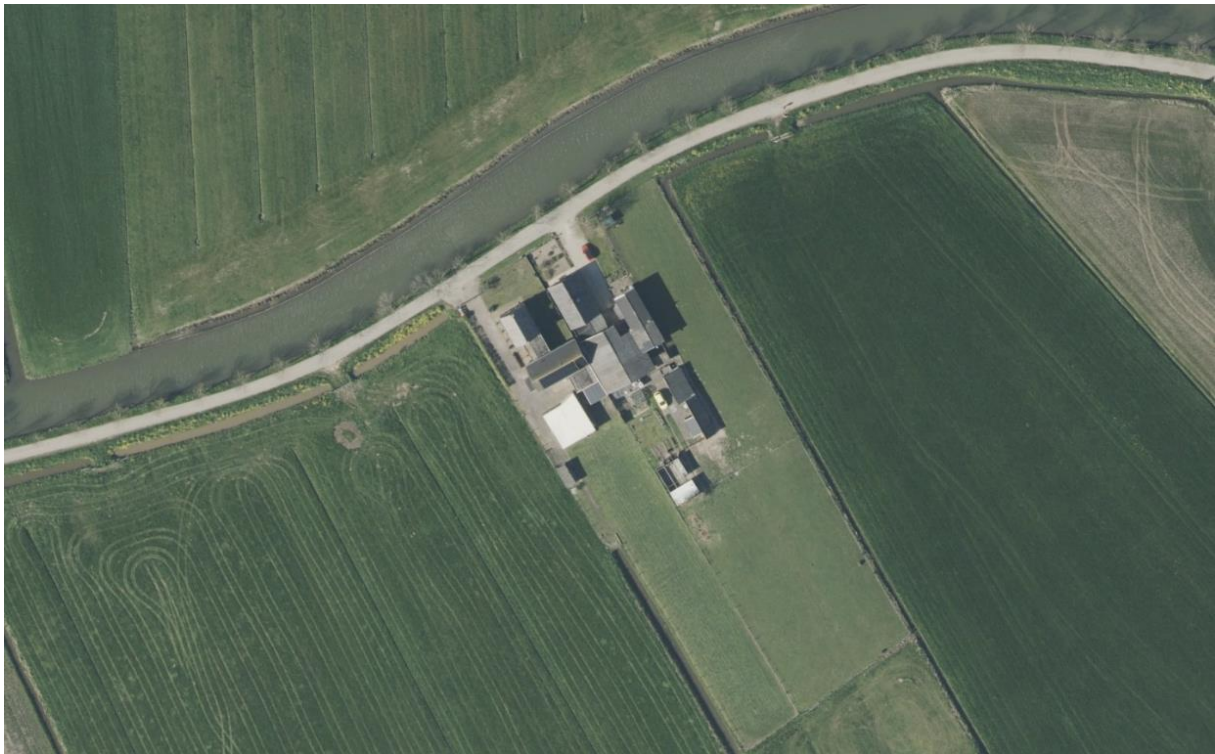
De locatie is gelegen in het buitengebied van Maurik, op ongeveer 700 meter vanaf de dorpskern. De locatie ligt in een oeverwallenlandschap. Bij elke overstroming van de rivier wordt een laagje klei afgezet. Dicht bij de rivier werden de grovere deeltjes afgezet, zo ontstonden de oeverwallen. De bebouwing is geconcentreerd in ronde of gestrekte dorpen met een onregelmatige blokverkaveling. De percelen en wegen, die de rivieren volgen, zijn ook grillig van vorm. Er komt overwegend landbouw voor. Zowel de wegen als de waterlopen zijn slingerend. Het landschap is kleinschalig.



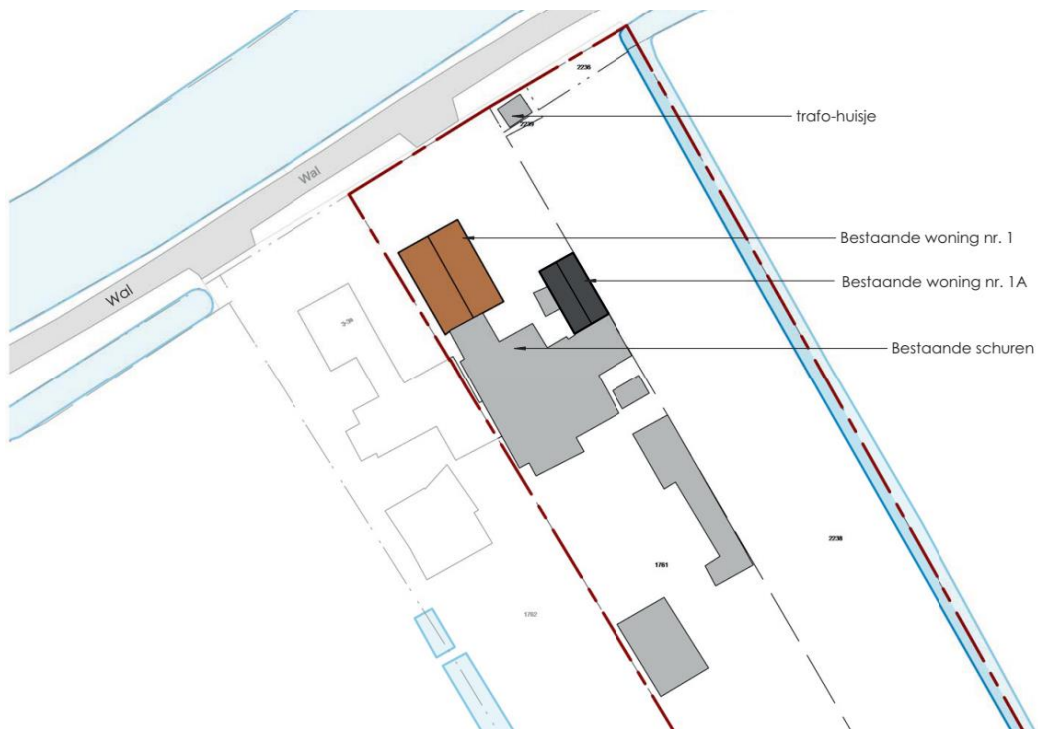
Luchtfoto omgeving

De locatie is gelegen aan de Wal. Dit is een doorgaande weg door het buitengebied, die in het oosten aansluit op de Tielsestraat en in het westen op de Provincialeweg.

De locatie is momenteel volledig ingericht ten behoeve het wonen. Het (voormalige) agrarische bedrijf is gestopt. De bedrijfswoningen zijn aan de weg gesitueerd. Daarachter zijn de schuren en stallen aanwezig. Gezamenlijk hebben die een oppervlak van ongeveer 410 m².



Luchtfoto besluitgebied



Situatietekening



Aanzicht woningen vanaf de Wal

2.2 Nieuwe situatie

De Wal 1-1A is vanouds een agrarische bedrijfslocatie, maar van wezenlijk agrarisch gebruik is al heel lang geen sprake meer. De locatie heeft ook een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. Die bestemming voorziet in slechts één woning. Dat is de woning aan de Wal 1. Nu is al vele jaren sprake van een tweede, vrijstaande woning op het perceel. Deze woning valt onder het overgangsrecht. De woning is al vijftig jaar aanwezig en sindsdien steeds in gebruik geweest voor bewoning. De woning was al aanwezig toen bestemmingsplan 'Buitengebied gedeeltelijke herziening' (1983) in werking trad. Dat plan bevatte overgangsrecht dat ook van toepassing was op het feitelijk aanwezige gebruik. Daarmee werd ook gebruik onder de beschermde werking van het overgangsrecht gebracht dat destijds niet toegestaan of vergund was. De overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan verwijzen terug naar de overgangsbepalingen van voorgaande bestemmingsplannen, zodat de tweede woning nu ook onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt.

Initiatiefnemer is nu voornemens de tweede woning uit het overgangsrecht te halen en daarmee planologisch ook mogelijk te maken. Vervolgens is de wens om de tweede woning te herbouwen op een andere locatie op de bij het perceel behorende grond. De woning is namelijk verouderd en staat dicht op de andere woning. De bestaande schuren en stallen worden gesloopt, op een deel achter de bestaande woning na. Dat deel, circa 57 m², blijft in gebruik als bijgebouw.

De nieuwe woning is op ongeveer 15 meter ten oosten van de bestaande woning geprojecteerd. De nieuwe woning krijgt dezelfde oriëntatie als de bestaande woning. Er wordt een aparte oprit aangelegd, zodat beide woningen een eigen oprit vanaf de Wal hebben. Aansluitend op wat nu toegestaan is op de locatie en langs de Wal, krijgt de nieuwe woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter.

Door verplaatsing van de woning, het slopen van de schuren en daarmee een significante afname van het verharde oppervlak zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeteren.



Nieuwe situatie

3. Beleidskader

3.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door

het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor het voornemen. Met deze ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Omgevingsvisie Gelderland

Met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wil de provincie Gelderland in de toekomst gaaf houden. In deze omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om nu en in de toekomst prettig in de provincie te kunnen wonen, studeren en ontspannen. Samen met partners wordt elke dag gewerkt aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Er wordt gericht op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Aan de hand van 7 onderwerpen wordt hier richting aan gegeven:

- Energietransitie: van fossielvrij naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers en duurzaam.

In de omgevingsvisie worden geen specifieke uitgangspunten beschreven voor deze ontwikkeling.

3.3 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen die door gemeenten meegenomen moeten worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deze regels beschermen en waarborgen de belangen van de provincie. Deze omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 21 december 2022. In de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Hieronder worden de relevantie bepalingen voor het plangebied besproken.

Artikel 2.2 Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

a. Een bestemmingsplan maakt t nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

b. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- 1. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
- 2. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
- 3. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Toetsing

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 is het woningbouwprogramma voor de gemeente Buren bepaald op een bandbreedte met een ondergrens van 800 woningen en een bovengrens van 1400 woningen. Dit geldt voor de periode van 2020 tot 2030. Dit plan voorziet planologisch in 1 nieuwe woning. Dat past binnen de regionale afspraken.

Artikel 2.38 Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie

niet mogelijk.

Toetsing

Dit plan voorziet niet voorzien in werken of handelingen voor de winning van fossiele energie.

Artikel 2.55 (ontwikkeling in Waardevol open gebied)

1. *Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Waardevol open gebied maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen bestemming mogelijk die de openheid van een Waardevol open gebied aantast.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan binnen een Waardevol open gebied het oprichten van een windturbinepark mogelijk maken, voor zover de toelichting van het bestemmingsplan voldoet aan artikel 2.62.*
3. *In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend aan het bestaande agrarisch bouwperceel toegestaan.*
4. *Bij een omvangrijke uitbreiding van agrarische bebouwing aansluitend aan, maar wel buiten het bestaande agrarisch bouwperceel, voorziet het bestemmingsplan in een beeldkwaliteitsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan in een ruimtelijk landschappelijk ontwerp.*

Toetsing

Dit plan voorziet niet in een ontwikkeling die de openheid aantast, maar juist versterkt. Het bebouwde oppervlak neemt aanzienlijk af, wat zorgt voor een positieve bijdrage aan de openheid.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.4 Omgevingsvisie gemeente Buren

De Omgevingsvisie gemeente Buren is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 2022. In een omgevingsvisie staan de doelen en ambities die de gemeente voor de lange termijn heeft voor de fysieke leefomgeving. Het gaat niet alleen over ruimtelijke ontwikkelingen. In de omgevingsvisie komen ook thema's als duurzaamheid, milieu, veiligheid en gezondheid terug.

Over vrijkomende, agrarische bebouwing is het volgende beschreven:

Onze samenleving wordt mobieler en diverser. De dynamiek in onze samenleving komt tot uiting in onze manier van leven, recreëren, wonen en werken. We kiezen ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige of recreatieve functie. Onder vrijgekomen erven verstaan we zowel erven, waarvan de agrarische functie wordt beëindigd als die waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. Relevant hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt. We willen wel een vitaal platteland met gemengde functies, maar in grote delen van ons buitengebied is verdergaande verstedelijking geen wens. Enige uitbreiding van niet agrarische bedrijven op termijn is mogelijk, mits dit een organische groei is en dit gepaard gaat met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing sturen we op de effecten van de nieuwe functie en op de kwaliteit van het plan. We gaan derhalve minder sturen op de functie zelf, maar stellen wel een grens. Voor bedrijven die qua milieu of verkeer aantrekkende werking veel invloed hebben op hun omgeving zijn we terughoudend. Voorbeelden zijn: zwaardere categorieën, garagebedrijven, auto- bedrijven, transportbedrijven of de meeste vormen van detailhandel. Per gebied leggen we echter andere accenten.

Toetsing

Dit plan voorziet praktisch niet in nieuwe functies op het erf, maar enkel het planologisch bestemmen van de tweede woning die onder het overgangsrecht valt, zodat die woning op een andere locatie op het erf herbouwd kan worden. Nu zijn ook al twee woningen in gebruik en aanwezig. Daarnaast zijn de gronden niet meer agrarisch in gebruik. De bebouwing zal niet toenemen, maar juist afnemen. De

ruimtelijke kwaliteit zal daardoor verbeteren. Verder doet de omgevingsvisie geen specifieke uitspraken voor uit het overgangsrecht halen van al lang bestaande woningen.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4. Specifieke regelgeving en beleid

4.1 Milieuaspecten

Bodem

Als gevolg van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Bouwbesluit, dient in verband met de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat kan worden beoordeeld of en, zo ja, welke kosten zijn gemoeid met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat wordt voldaan aan de eisen van de milieuwetgeving.

Dit plan voorziet in de herbouw van de tweede woning op een nu onbebouwd stuk grond. Die gronden zijn in gebruik als weiland. Er zijn geen aanwijzingen dat daar bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Dit plan voorziet in milieugevoelige functies: de woningen. Daarmee is sprake van inwaartse zonering.

Aan of achter de Wal 5 is een camperdealer aanwezig. Daarvoor geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het besluitgebied bedraagt ruim 250 meter.

Overige milieubelastende functies in de omgeving hebben een gelijke milieucategorie en zijn op grotere afstand gelegen. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Met de herbouw van de tweede woning wordt een nieuwe, geluidgevoelige functie toegevoegd.

Feitelijk ligt de nieuwe woning in de geluidzone (250 m) van de Wal en de Tielsestraat. De Wal is geen doorgaande weg, maar loopt dood en wordt alleen gebruikt door de bewoners (en bezoekers) die langs deze weg wonen. Het aantal adressen langs deze weg, en daarmee ook de verkeersintensiteit, is zeer beperkt. Langs deze weg zijn slechts 10 adressen aanwezig. Uitgaande van 8,6 verkeersbewegingen per woning volgens CROW-publicatie 381, zorgt dat voor een etmaalintensiteit

van 86 voertuigbewegingen. Dat is dusdanig beperkt dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze weg niet te verwachten is voor de nieuwe woning. Dat ook gezien de afstand tot de as van de weg van ongeveer 15 meter.

De Tielsestraat verbindt het dorp Maurik met de Provincialeweg (N320). De afstand van de nieuwe woning tot aan deze weg bedraagt circa 150 meter. Daarnaast bedraagt de maximumsnelheid op deze weg 50 km/u. Gezien de beperkte omvang van Maurik en de relatief lage bevolkingsdichtheid is de verwachting niet dat de Tielsestraat een dermate hoge verkeersintensiteit heeft dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woning overschreden zal worden.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbeterd, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

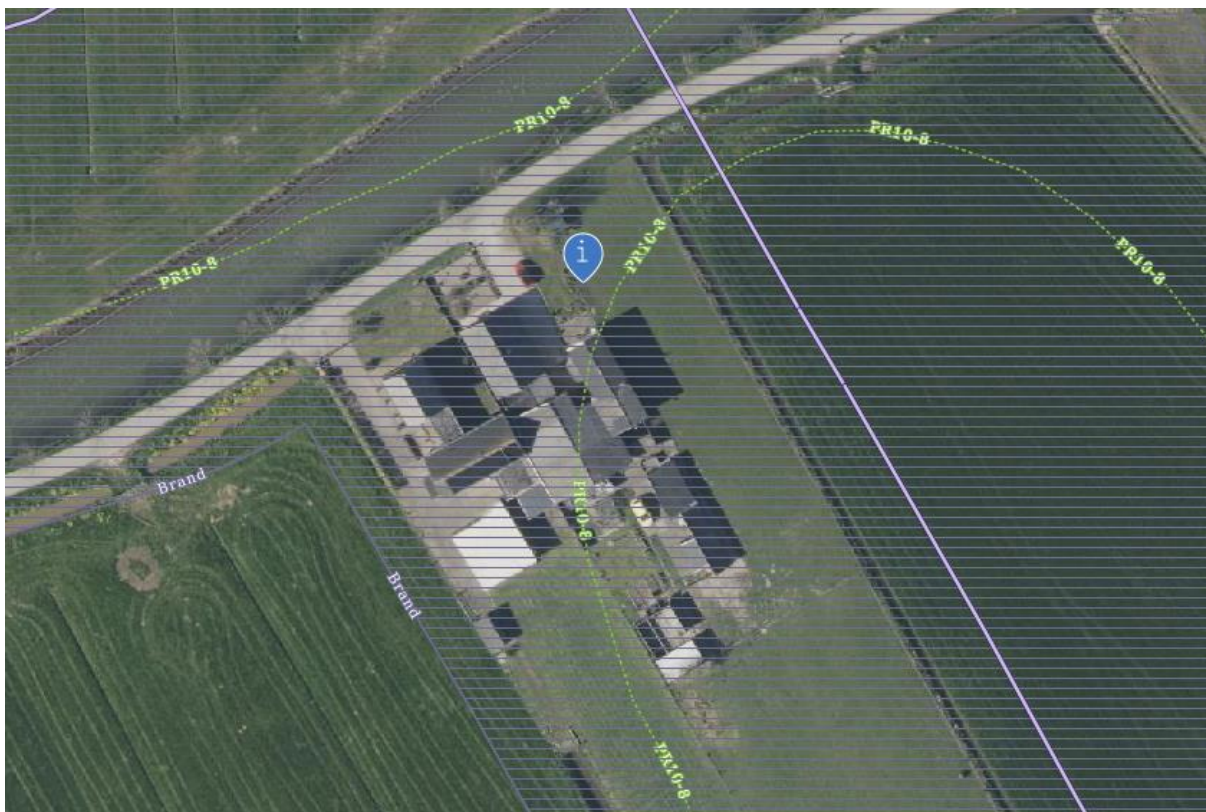
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Dit plan voorziet in de herbouw van een woning. Daarmee valt dit plan onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' vallen, namelijk in de categorie 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Daarmee is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder meer gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Uit onderstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de invloedsfeer van Bevi-bedrijven. Wel ligt de nieuwe woning binnen de invloedsfeer van de aardgasbuisleiding W-519-01. Voor die leiding is geen PR 10-6 contour berekend, maar wel een PR 10-8 contour. De nieuwe woning komt daar niet of deels binnen te liggen; in ieder geval verder buiten deze contour dan de te vervangen woning. Verder liggen beide woningen in het aandachtsgebied voor brand. Dit plan voorziet echter niet in een wijziging van de personendichtheid. Het aantal woningen blijft gelijk. Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.



Uitsnede risicokaart

Milieueffectrapportage

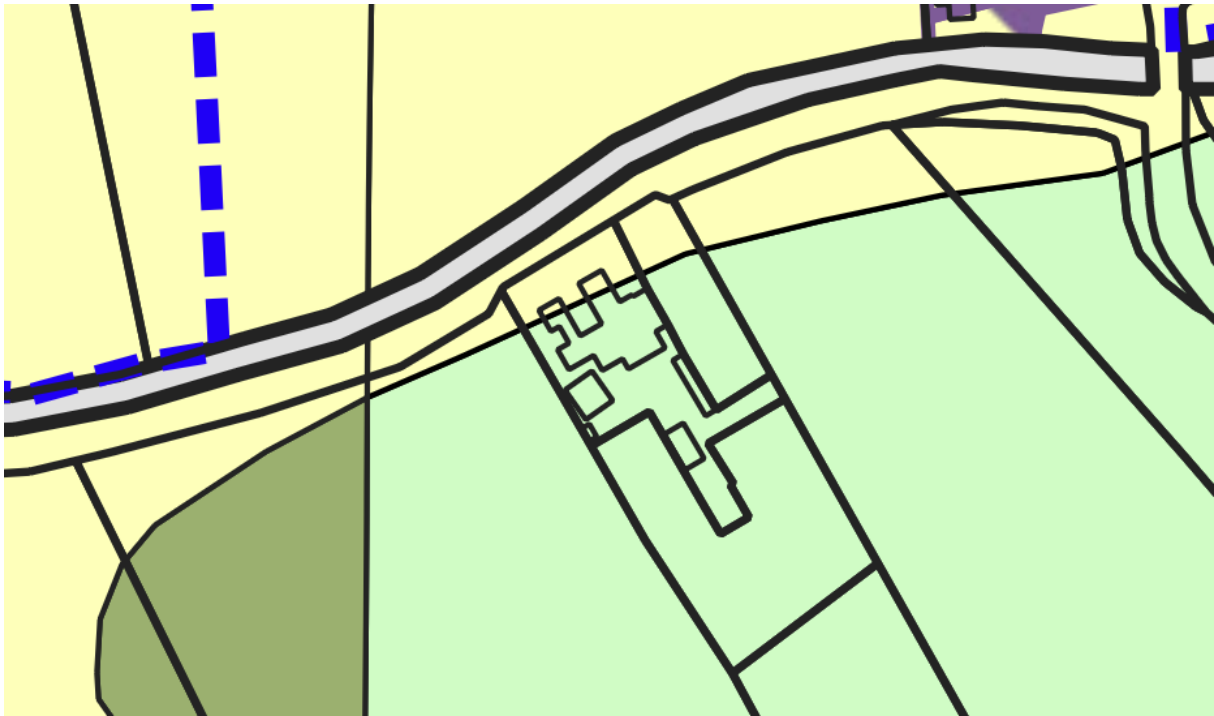
Dit plan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2023 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samengebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Buren is de locatie gelegen binnen de archeologische verwachting 'middelmatic' en 'laag'. Het beleid hiervoor is dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 3000 m² (middelmatic) of 5000 m² (laag) en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Deze oppervlaktes worden met de nieuwe woning niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Op de locatie zelf zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook monumenten zijn niet aanwezig.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart

4.3 Ecologie

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie. In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

Soortenbescherming

De locatie betreft nu een gecultiveerd (bedrijfs)perceel. Dit plan voorziet in een vervangende, nieuwe woning op het naastgelegen, bijbehorende perceel, wat nu onbebouwd is en in gebruik als weiland. Hierbij zijn geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. De ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten. In het kader van de sloop van de schuren zal te zijner tijd een deskundige ingeschakeld worden om de aanwezigheid van beschermde soorten na te gaan.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde, stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Rijntakken, en ligt op ruim 1100 meter vanaf de locatie. Gezien deze afstand en de aard van het plan zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet te verwachten. Tijdens de aanlegfase verdwijnt namelijk de stikstofdepositie als gevolg van bewoning van de te herbouwen woning (gasverbruik en voertuigbewegingen) en de gebruiksfase wijzigt praktisch niet ten opzichte van de bestaande situatie. Verder ligt de locatie niet in of nabij het NatuurNetwerk Nederland of de Groene ontwikkelingszone. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Dit plan voorziet in een vervangende, nieuwe vrijstaande woning. Beide woningen krijgen een eigen oprit vanaf de Wal. Aan de hand van CROW-publicatie 381 is een inschatting van de te verwachten parkeerbehoefte te maken. Voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied geldt het kengetal van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Op beide opritten zal ruimte zijn om minstens 3 auto's te parkeren.

Verkeersgeneratie

Praktisch neemt de verkeersgeneratie niet toe. Het aantal woningen blijft namelijk gelijk. Toch is een inschatting van de verkeersgeneratie te maken op basis van CROW-publicatie 381. Voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied geldt het kengetal van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen genereren daarmee gezamenlijk, naar verwachting, afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Via de Wal, die aansluit op de Tielseweg, worden deze verkeersbewegingen opgenomen in de bestaande capaciteit van het wegennet.

4.5 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Voor dit plan is via www.dewatertoets.nl een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage 1.

In de nieuwe situatie neemt het bebouwde oppervlak af met circa 340 m². Het perceel is nu grotendeels verhard. In de nieuwe situatie krijgen de woningen een voor- en achtertuin, waar gras aangelegd wordt. Hierdoor wordt het mogelijk om hemelwater dat op beide woningen valt op te vangen en oppervlakkig af te voeren richting deze gronden, waar het de bodem kan infiltreren. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Buren zijn aan het plan en de uitvoering daarvan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informereren omwonenden

Initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen. Het gaat om de bewoners van de... P.M.

Vooroverleg

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning zal het wettelijke vooroverleg gevoerd worden met de betrokken instanties, in dit geval met de provincie Gelderland. De uitkomsten van het vooroverleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

Ontwerpfase

Na het vooroverleg zal de ontwerpfase beginnen. Voor de omgevingsvergunning wordt de procedure van artikel 3:4 Awb gevolgd. Dit houdt in dat een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd. Tijdens die termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. De inhoud van de zienswijzen en de reactie van het gemeentebestuur daarop zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

6. Conclusie

Aan de Wal 1-1A in Maurik zijn woningen in gebruik en aanwezig. Planologisch is een tweede woning echter niet toegestaan: de tweede woning valt onder overgangsrecht. Initiatiefnemer is voornemens de tweede woning uit het overgangsrecht te halen en planologisch mogelijk te maken. De wens is om de woning op een andere locatie op het perceel te herbouwen. De bestaande schuren/stallen worden in dat kader ook gesloopt. Omdat dit voornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het nodig om hiervan af te wijken middels een omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit het ruimtelijke beleid zijn geen belemmering voor het planologisch bestemmen en verplaatsen van de tweede woning. Uit de uitgevoerde beschouwing blijkt dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het plan verhinderen. Daarom is het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1 Resultaat watertoets

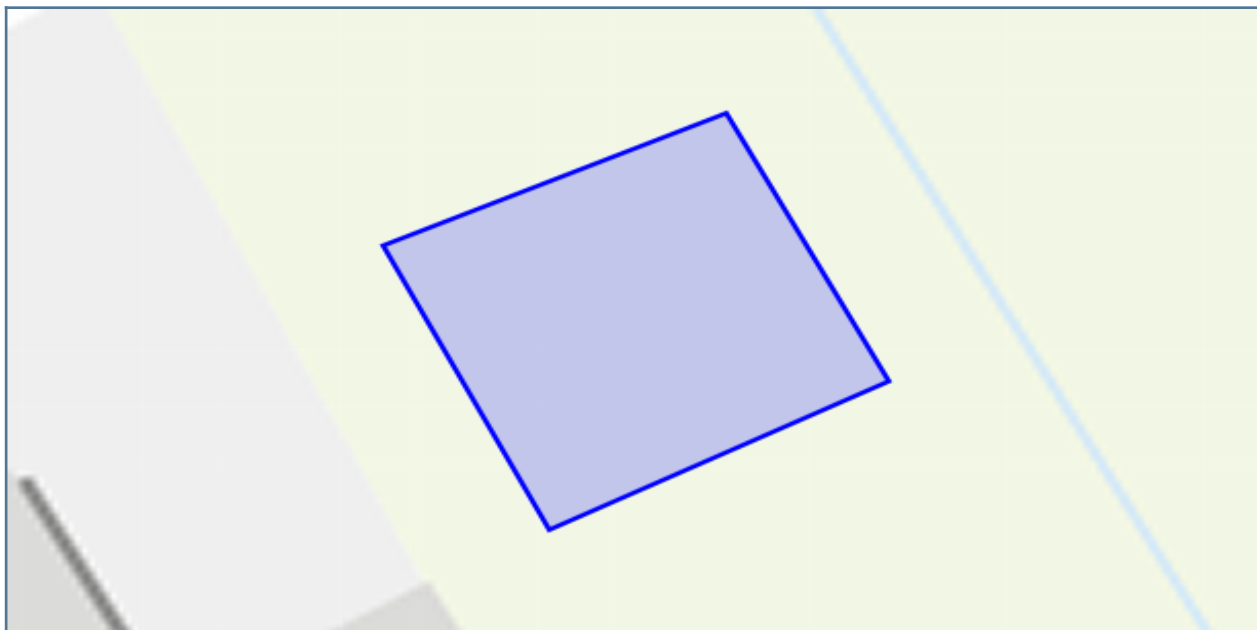
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Is het totale plangebied groter dan 3500 m² ?	nee
Gaat het plan over activiteiten die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater? (Bij twijfel: vink 'ja' aan)	nee
Primaire of A-watergangen	nee
Beschermingszone primaire of A-watergang	nee
Secundaire of B-watergangen met beschermingszone	nee
Tertiaire of C-watergang	nee
Buitenbeschermingszone waterkering	nee
Waterstaatswerk en beschermingszone waterkering	nee
persleidingen	nee
rioolgemaal	nee
rioolwaterzuivering	nee
Boringsvrije zone van provincie Gelderland	nee
Grondwaterbeschermings zone van provincie Gelderland	nee
Koude - warmteopslagvrije zone van provincie Gelderland	nee
Waterwingebied van provincie Gelderland	nee
Wegen	nee

Details

1. Korte procedure

Wateradvies Gering Waterschapsbelang Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop ""DIRECT AANVRAGEN"" om uw aanvraag voor een wateradvies daadwerkelijk naar het waterschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. De korte procedure houdt in dat u zelfstandig een waterparagraaf opstelt, waarin u toelicht hoe u op een goede manier omgaat met de relevante wateraspecten. U kunt hiervoor onze adviezen gebruiken en de standaardwaterparagraaf. Deze hebben we onder het kopje 'achtergrond' toegevoegd. Wij verzoeken u deze waterparagraaf aan te passen aan de gegevens van uw plan en de relevante wateraspecten. We vragen u deze waterparagraaf voor advies aan ons voor te leggen. Wanneer wij een positief advies verlenen kunt u de waterparagraaf invoegen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Waterschapsbeleid Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. ##### Klimaatadaptatie Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. We blijven ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Dit kunnen we niet alleen. U kunt een bijdrage leveren door uw plan zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Denk bijvoorbeeld aan groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot. Op de website (<https://bouwadaptief.nl/>) kunt u zich laten inspireren door klimaatadaptatieve projecten en vindt u een overzicht van mogelijke maatregelen. ##### Verhard oppervlak Indien u verharding aanbrengt, dient u mogelijk watercompensatie aan te leggen. Voor meer informatie verwijzen we u naar onze website <https://www.waterschaprivierenland.nl/waterberging>. ##### Waterkwaliteit Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen: • Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Gebruikt u wel uitlogende materialen, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd. • Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. U kunt de hoeveelheid bladafval in de watergang beperken door rekening te houden met de plaatsing van bomen. • Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde, vergroot u deze zonder al te veel moeite."