



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Buren
NL.IMRO.0214.MAUDeWetering1-00N1



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

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

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

Copyright

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

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Het omgevingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	7
3	Voorgenomen ontwikkeling	9
4	Beleid en regelgeving	10
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	10
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	12
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	20
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
5.2	Cultuurhistorie en landschap	23
6	Fysieke leefomgeving	25
6.1	Geluid	25
6.2	Luchtkwaliteit	28
6.3	Geur	30
6.4	Bodemkwaliteit	32
6.5	Archeologie	33
6.6	Wegen, verkeer en parkeren	35
6.7	Veiligheid	36
6.8	Natuur	40
6.9	Stikstof	44
6.10	Water en watersystemen	45
6.11	M.e.r.-beoordeling	49
6.12	Spuitzones	51
6.13	Gezondheid	51

7	Juridische planopzet	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing TAM-IMRO	53
7.3	Opzet van de regels	53
7.4	Verantwoording van de regels	55
8	Uitvoerbaarheid	57
8.1	Economische uitvoerbaarheid	57
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
9	Belangenafweging en conclusie	59
9.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	59
9.2	Conclusie	59

Bijlagen

Bijlage 1: Ladder toets voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend bodem- en grondwateronderzoek 2001

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: QuickScan Externe veiligheid

Bijlage 5: Stikstofonderzoek

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek 2023

Bijlage 7: Advies GGD

Bijlage 8: Activiteitenplan Generieke omgevingsvergunning

Bijlage 9: Ecologische quickscan

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan De Wetering 1 te Maurik is het gemeentehuis van de gemeente Buren gevestigd. Het gemeentehuis is echter te ruim voor de gemeente en het gebouw past niet meer bij hun nieuwe werkwijze. De gemeente Buren heeft zodoende het gemeentehuis verkocht aan woningcorporatie Thius, die het gemeentehuis wil omvormen tot een appartementencomplex. De ontwikkeling past echter niet binnen het geldende omgevingsplan, aangezien het plangebied op dit moment de functie 'Maatschappelijk' heeft, waarbinnen wonen niet is toegestaan. Om de wensen te kunnen realiseren dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Middels deze procedure zal een TAM-omgevingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de motivering bij dit omgevingsplan.

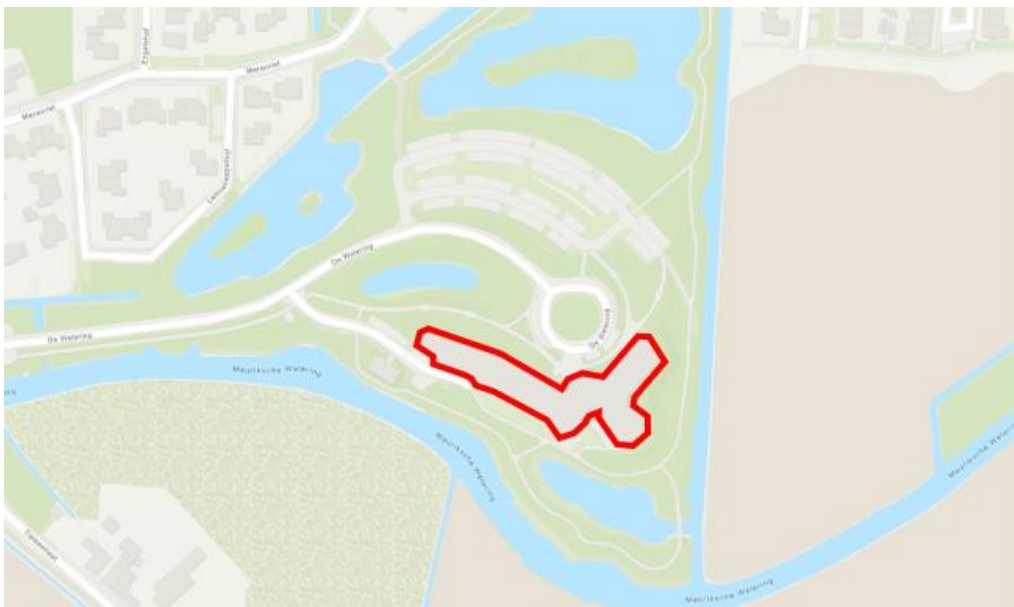
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Maurik in de gemeente Buren en ligt op de grens van de kern naar het buitengebied. Het plangebied wordt omgeven door water, groen, wegen en wandelpaden. In de huidige situatie wordt het gemeentehuis via De Wetering ontsloten, welke ten noorden van het plan gebied ligt. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit van het kadastrale perceel Maurik, sectie L en nummer 3061. De oppervlakte van het plangebied is 2.807 m². In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven binnen de kern Maurik.



Plangebied, weergegeven met de rode ster, binnen de kern Maurik (bron: arcgis.com/viewer)

In de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven met het rode kader.



Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/viewer)

1.3 Het omgevingsplan

Ter plaatste van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'

Deze herziening is op 30 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'dienstverlening' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijven tot en met categorie 1' en de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' welke in een kleine strook van 1,5 meter rond de bestemming 'Maatschappelijk' liggen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ligt het bouwvlak waarbinnen het gemeentehuis zich bevindt. Het bouwvlak kent een maximum bebouwingspercentage van 100%.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening en nader aangegeven functies (zoals begraafplaatsen, detailhandel, onderwijs, etc.) ter plaatse van een specifieke aanduiding;
- bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden;
- ondergeschikte horecavoorzieningen ten dienste van deze functie.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- bijbehorende fietsenstallingen en bergingen;
- ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;

- bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

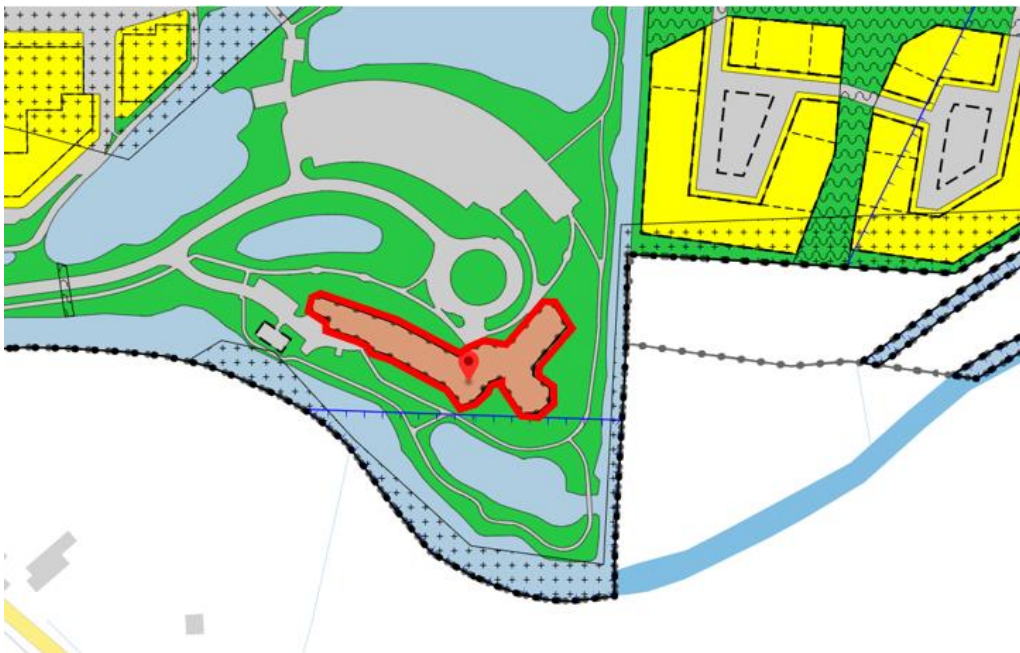
Voor de gebouwen is een bouwvlak aangegeven en het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 100%.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie, het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, in- en uitritten, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden en nutsvoorzieningen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor, wegen, voet- en fietspaden, met bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afwateringsdoeleinden, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, met dien verstande dat indien de direct aangelegen bestemming de bestemming Bedrijventerrein is dit gebruik niet is toegestaan.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteiten die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2

bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische planopzet. In hoofdstuk 8 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt een eindafweging gemaakt en wordt geconcludeerd dat er sprake is van ETFAL.

2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van de kern Maurik aan de rand van het dorp. Maurik is ontstaan op een oost-west gelegen oeverwal als gestrekt esdorp. Het historische centrum bestaat uit het dorpsplein aan de Raadhuisstraat, met een iets verhoogde kerk als karakteristiek complex van het kerkplein. Vanuit dit centrum breidt de bebouwing zich verder uit langs verbindingstraten. Hierdoor is een halfopen bebouwingslint met agrarische kenmerken ontstaan, met een lang en kronkelig oost-west vestigingspatroon. Uitbreiding van de kern hebben voornamelijk in zuidelijk richting plaatsgevonden en bevinden zich achter de historische bebouwingslinten.

Het plangebied en zijn omgeving markeren de overgang van deze uitbreidingen naar het buitengebied. De Maurikse Wetering stroomt ten zuiden van het plangebied en vormt de grens tussen dorp en landelijk gebied. De omgeving van het plangebied is ingericht als buurtpark met het gemeentehuis als kasteel binnen het groen en de verschillende waterwegen. Het gemeentehuis wordt ontsloten via De Wetering die aansluit op de Tielsestraat. De Wetering is een doodlopende straat die uitkomt bij het gemeentehuis, waar de straat een rotonde vormt om zo weer terug te kunnen rijden naar de Tielsestraat. Er bevinden zich geen andere gebouwen aan De Wetering. Het plangebied wordt omgeven door groen, water, wegen en wandelpaden en het gemeentehuis is voorzien van een ruime verharde parkeerplaats. Het gebouw zelf is in 2004 gebouwd, beslaat een oppervlakte van zo'n 2.170 m² en heeft 4 verdiepingen.



Overzicht van het plangebied en de omgeving (bron: pdok.nl/viewer)



Aanzicht vanaf de noordelijke kant richting het gemeentehuis van Buren (bron: google.street-view)

3 Voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Buren heeft op 25 augustus 2023 het gemeentehuis officieel verkocht aan woningcorporatie Thius. Naast het bestaande gemeentehuis wordt een nieuw gemeentehuis gebouwd, in het huidige gemeentehuis bouwt Thius dan sociale huurappartementen.

De verkoop van het gemeentehuis markeert het begin van een nieuw project, waarbij een duurzaam en compact gemeentehuis wordt gebouwd. Tijdens de bouw van het nieuwe gemeentehuis wordt het bestaande gemeentehuis gehuurd van Thius en blijft de ambtelijke organisatie daar gehuisvest. Dit zorgt voor een naadloze overgang en zo min mogelijk verstoringen in de dienstverlening aan de inwoners van de gemeente Buren.

Na oplevering van het nieuwe gemeentehuis, transformeert Thius het bestaande gemeentehuis naar 77 sociale huurappartementen. Deze ontwikkeling draagt onder andere bij aan het oplossen van de woningnood in de gemeente Buren en biedt nieuwe kansen voor de lokale bevolking.

De 'maatschappelijke' functie zal worden vervangen door een 'woon' functie. De appartementen zullen voldoen aan de BENG-normen en zullen het gehele complex beslaan. Een deel van de appartementen zal worden voorzien van balkons.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met plaats voor 77 appartementen. Hierbij wordt het oude gemeentehuis omgevormd tot appartementencomplex. Door het gebouw niet te slopen wordt rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van de omgeving, aangezien het een kenmerkend gebouw is in de kern Maurik. Ook bevordert het behoud van het gebouw de circulaire economie. De omvorming voorziet in een logischer gebruik van gebouwen en voorkomt hiermee afwenteling van het gemeentehuis. Het terrein rondom is zeer groen ingericht, waarbij rekening is gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. De groene omgeving zal in het onderhavig plan worden behouden. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

Toetsing

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist.

4.1.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit de Rijksoverheid.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

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

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

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- 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.

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

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

Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij sluit het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 77 sociale huurappartementen, waarbij het gemeentehuis van Buren wordt omgevormd tot appartementencomplex. Dit is in lijn met de circulaire gedachte van de provincie. Daarnaast worden de appartementen van het gas afgehaald en is het terrein rondom het gemeentehuis al klimaatadaptief ingericht. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het gegeven uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In voorliggend geval gaat het om het toevoegen van 77 woningen. Voor deze ontwikkeling heeft een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats gevonden waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Intrekgebied

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

Nationaal Landschap

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

- a Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom;
- b Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden;
- c Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur;
- d Relatief veel boomteelt;
- e Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.

Met het voorliggend plan worden de bovengenoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Het onderhavig plan voorziet de omvorming van het gemeentehuis van de gemeente Buren tot appartementencomplex. Hierbij zullen alleen in pandig veranderingen plaatsvinden, de omgeving zal dus niet worden aangetast.

4.2.2 Regionale woonagenda

Voor de regio Rivierenland is voor de periode van 2020-2030 de "Regionale Woonagenda Rivierland" opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. Hiervoor zijn 5 belangrijke thema's opgesteld:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Onderhavig plan beoogd de realisatie van een appartementencomplex in de gemeente Buren. De visie en ambitie van gemeente Buren staat niet op zichzelf, dit gaat samen op met haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar. Gemeente Buren wenst met nieuwbouw op maat haar huidige inwoners te faciliteren, maar ook in te spelen op het creëren van instroom van gezinnen en jongerehuishoudens van buiten de gemeente. De bestaande woningvoorraad bestaat voor uit grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Daarnaast is het aandeel sociale huur met 19% de laagste in de regio en zijn koopwoningen in Buren relatief duur.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 77 sociale huur appartementen binnen de kern Maurik. Hiermee wordt aanbod voor 1 of 2 persoonshuishoudens gecreëerd waarbij het aandeel van sociale huur toeneemt. Het sluit daarom aan bij de regionale woonagenda en de visie van de gemeente Buren. De behoefte is nader behandeld in paragraaf 5.1.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

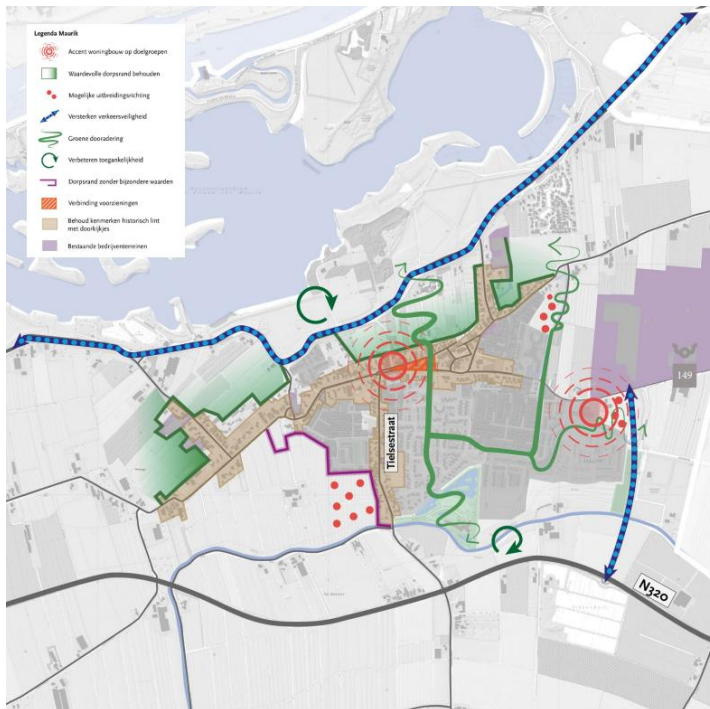
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Hierbinnen liggen 15 levendige kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

- 1 Evenwichtige groei;
- 2 Gezonde en veilige leefomgeving;
- 3 Sterke voorzieningen;
- 4 Werken aan kwaliteit;
- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Een duurzame toekomst.

Hierbij is voor het onderhavig plan vooral het speerpunt evenwichtige groei belangrijk: Er ligt een woningbouwopgave die zich moet richten op de woningbehoefte vanuit de gemeente en woningdruk van buitenaf. Er wordt ingezet op sociale cohesie om zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid te stimuleren. Bij ontwikkelingen wordt voortgebouwd op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei van onze kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter die hoort bij het leven op het platteland, waarbij ruimte is voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief passend bij de kernen.

Het plangebied ligt in de kern Maurik. De gemeente wil in het dorp de positie als centrum- en recreatie dorp versterken. Maurik kende afgelopen decennia binnen de gemeente de sterkste groei en heeft ook een sterke kwaliteitsslag gemaakt ten aanzien van de dorpsoverstijgende voorzieningen. Het goede leefklimaat moet daarom in de toekomst worden behouden. In de onderstaande afbeelding wordt de visie voor Maurik in kaart gebracht.



Visiekaart van de kern Maurik (bron: Omgevingsvisie gemeente Buren)

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 77 sociale huur appartementen in het huidige gemeentehuis. Hierbij wordt ingespeeld op de woningbehoefte vanuit de gemeente, waar een tekort aan huurwoningen en woningen voor 1 of 2 persoons-huishoudens is. De appartementen zijn levensloopbestendig en stimuleren de zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid. Daarnaast wordt het gebouw slechts inpandig verbouwd, waardoor het ‘gemeentekasteel’ zoals het door velen benoemd wordt, behouden blijft en de identiteit van de omgeving wordt gewaarborgd. Het plan sluit daarom aan bij het gestelde in de omgevingsvisie van de gemeente Buren.

4.3.2 Woningprogramma 2020 – 2030

Het woningprogramma voor de komende tien jaar zal bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen. 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.

Ook in het komende decennium willen we met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan

soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woon-sfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

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

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern, we zullen dan ook moeten aansluiten op de veranderende behoefte. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende gebieden.

Gebied	Totaal huidige	%	% soc gebied	Nieuwbouw '15-'19	Prognose autonome groei	Bijdrage aan regio	Totaal	%	In plannen	Nog in te vullen
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	18%	102	168	112	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	2.203	20%	18%	55	210	140	350	25%	134	216
Deelgebied Maurik	1.947	18%	32%	212	126	84	210	15%	158	52
Deelgebied Lienden	2.422	22%	26%	93	244	162	400	29%	132	268
Bultengebied	2.877	26%	7%	18	92	62	160	11%	93	67
Totaal	10.953	100%	20%	480	840	560	1.400	100%	612	788

Verdeling nieuwbouwprogramma over deelgebied (bron: Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren)

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het bestaande gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd tot een appartementencomplex met 77 sociale huur appartementen. De appartementen zijn zowel geschikt voor een jonge als oude doelgroep en dragen bij aan de vernieuwing van de sociale voorraad. Door het bestaande gemeentehuis in te richten als appartementencomplex wordt de identiteit van de omgeving behouden, maar kan het appartementen complex tevens goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer. Daarnaast draagt het bij aan het streven van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. De behoefte naar de appartementen wordt nader toegelicht in paragraaf 5.1.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Buren

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die door de gemeenteraad is vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft er een uitwerking, detaillering aan toegevoegd die heeft uitgemond in een landschapskundige ontwikkelingsvisie. In de visie staat wat het karakteristieke beeld van de landschapszones zijn, hoe de verschillende functies over het gebied verspreid zijn en wat de drijvende krachten achter de ontwikkeling van het landschap nu en in de toekomst zullen zijn.

Binnen de gemeente Buren zijn - op basis van de historie én het huidige gebruik – vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) - komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Maurik's dynamische rivierenlandschap, deelgebied: 'het dorp Maurik: landschappelijke overgangen naar dijk (N), wetering (Z), dreef (O) en de Park (W)'. Aan de zuidkant van het dorp, waar plangebied is gelegen loopt de Mauriksche Wetering, licht meanderend met af en toe een woning erlangs met mooi zicht op het dorp. Voor de zuidelijke grens van het dorp stelt de gemeente voor om verschillende nieuwe landgoederen te ontwikkelen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 77 appartementen, waarbij het oude gemeentehuis omgevormd tot appartementencomplex. De veranderingen zullen voornamelijk inpandig plaatsvinden, waarbij het uiterlijk van het gemeentehuis en haar omgeving wordt behouden. Het onderhavig plan doet dus geen afbreuk aan de kwaliteiten van het landschap en is niet in strijd met het landschapsonwikkelingsplan.

4.3.4 Toekomstvisie Buren 2030

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. In het visietraject staan de belevingen en behoeften van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen hebben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidig voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

Het gevolg van het woonscenario op het schaalniveau van de kernen is dat het woningbouwprogramma van de woonvisie volledig is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het woningbouwprogramma uit de woonvisie worden nog een kleine 700 extra woningen opgeleverd tot 2030. Het woningbouwprogramma tot 2030 betekent dat de rode contouren uit de structuurvisie volledig zijn ingekleurd.

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

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

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

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex binnen het bestaande gemeentehuis met 77 sociale huur appartementen. Dit creëert een gevarieerder aanbod op de woningmarkt, aantrekkelijk voor zowel jong als oud. Door de verwachte doorstroming, komen ook meer eengezinswoningen vrij binnen de gemeente Buren. Dit is in lijn met het gestelde in de toekomstvisie van Buren.

4.3.5 Conclusie

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

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

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

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

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

5.1.1 Toetsing

Met voorliggend plan wordt het bestaande gemeentehuis in Maurik omgebouwd tot appartementencomplex met 77 sociale huurappartementen. Om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, het rapport¹ is opgenomen in de bijlage.

¹ SAB (2025). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking De Wetering 1, Maurik. 230217, 11 november 2025.

Verzorgingsgebied

Het plangebied ligt in de gemeente Buren, de gemeente Buren vormt samen met 7 andere gemeente de regio Rivierenland / Zuidwest Gelderland.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim een derde van de gevestigde personen in de gemeente Buren uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 60% van de verhuisbewegingen naar Buren vanuit andere gemeenten. Ongeveer 11% van het totale aantal vestigers in Buren komt uit het buitenland.

Daarnaast blijkt dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de omliggende gemeentes in de provincie Gelderland zoals Tiel, Culemborg, Neder-Betuwe en West Betuwe. In mindere mate is er een verhuisrelatie de omliggende gemeentes in de provincie Utrecht zoals Veenendaal en Wijk bij Duurstede en met de grote steden Utrecht en Amsterdam. Naast de omliggende gemeentes en de grote steden komt er ook nog een derde uit de overige gemeentes. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Buren liggen.

Behoeft

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Gelderland heeft eind 2021 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. Uit de prognose is af te leiden dat de gemeente Buren en de regio Zuidwest Gelderland de komende jaren t/m 2040 een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aan huishoudens in Buren tussen 2022 en 2040 met circa 2.983 en in de regio Zuidwest Gelderland met 21.981 toeneemt.

Het CBS houdt rekening met een huishoudensgroei van 2021 tot 2035 van 17,52% in de gemeente Buren en 12,55% in de regio Zuidwest Gelderland.

Op dit moment kent de regio Rivierenland een woningtekort van gemiddeld 4,5%. Voor de bovenkant van de bandbreedte gaan de gemeenten er vanuit dat dit tekort de komende 10 jaar teruggebracht kan worden naar 0%.

Tabel: Regionaal woningbouwprogramma 2020-2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose. (bron: Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030)

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort		Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland het Actieplan Wonen heeft opgesteld waarmee het een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling.

De regio Zuidwest Gelderland en de gemeente Buren krijgt richting 2040 te maken met een sterke vergrijzing. Dit is eveneens terug te zien in de huishoudensontwikkeling. Uit de Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019 blijkt dat er in Rivierenland van geen enkele categorie woningen een overschot is. Daarnaast blijkt dat naast de goedkope grondgebonden koopwoningen de grootste vraag is naar sociale huurappartementen. De behoefte aan sociale huurwoningen binnen rivierenland komt door het demografisch effect.

Het woningprogramma 2020-2030 van de gemeente Buren kent vier strategische pijlers:

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

Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maurik. De grond waarop het gemeentehuis staat heeft de enkelbestemming maatschappelijk. Hoewel de omgeving van het plangebied groen is ingericht en het gemeentehuis aan de rand van het dorp is gelegen kan wel geconcludeerd worden dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

5.1.2 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Cultuurhistorie en landschap

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

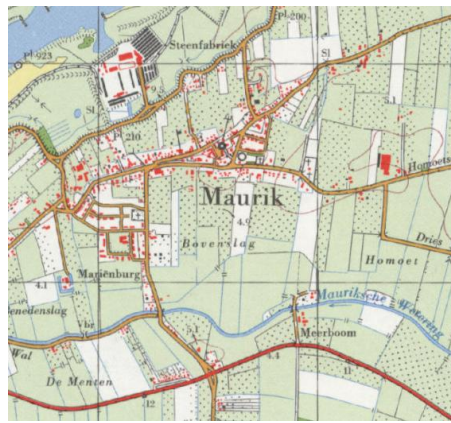
5.2.1 Toetsing

Maurik ligt op de grens van water en land, waar de rivier de Nederrijn met zijn uiterwaarden het landschap voortdurend vormt. De dorpskern ligt op een oude oeverwal, een natuurlijke verhoging die bescherming bood tegen het water. Juist die ligging maakte het gebied al vroeg aantrekkelijk voor bewoning: in oorkonden uit het jaar 997 wordt Maurik al genoemd als Maldericke.

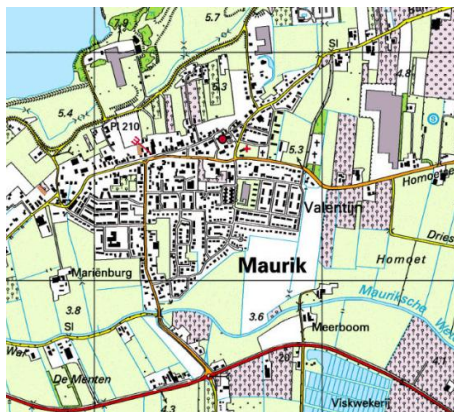
Door de eeuwen heen ontwikkelde Maurik zich tot een karakteristiek Betuws dorp, met zijn dorpskerk als middelpunt en later ook een windmolen, gebouwd in 1873 op de resten van een middeleeuws kasteel. De smalle straatjes, oude boerderijen en zichtlijnen richting de rivier herinneren aan de tijd waarin landbouw en waterbeheer het dagelijks leven bepaalden.



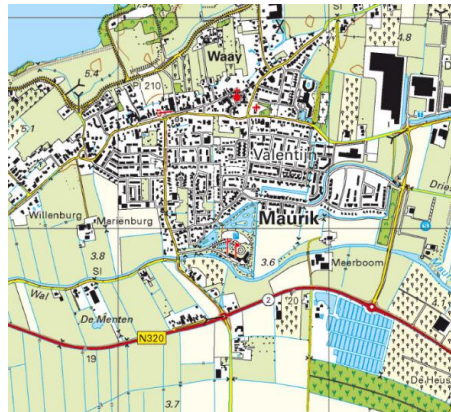
1940



1970



2000



2020

Tot aan de gemeentelijke herindeling van 1999 was Maurik een zelfstandige gemeente. Sindsdien maakt het deel uit van de gemeente Buren, die haar bestuurscentrum aan de zuidrand van Maurik heeft gevestigd. Dit gemeentehuis, aan De Wetering 1, ligt precies op de overgang van het dorp naar het open rivierenlandschap. Vanuit hier ontvouwt zich het typische decor van de zuidelijke Betuwe: boomgaarden, weteringen, brede waterplassen en de dijken die het land beschermen. Het landschap rondom Maurik is typisch voor het rivierengebied van de Betuwe: een mozaïek van oeverwallen, kommen en uiterwaarden. De hogere oeverwallen zijn van oudsher de plekken waar dorpen en boerderijen zich vestigden, terwijl de lagere kommen vooral als grasland of weidegrond werden gebruikt. Het water, altijd aanwezig en soms bedreigend, heeft het karakter van het gebied bepaald – van de loop van de rivieren tot de ligging van de dorpen.

De gemeente Buren hecht veel waarde aan het behoud van dit landschap. In plannen en visies wordt gesproken over het versterken van de variatie en het benadrukken van de historische samenhang tussen water, landbouw en bewoning. De omgeving van Maurik is dan ook een levend voorbeeld van hoe cultuurgeschiedenis en natuur hand in hand kunnen gaan. Met onderhavige ontwikkeling worden er geen ingrepen in het landschap gedaan en het gemeentehuis blijft behouden waarbij het getransformeerd wordt naar de functie 'Wonen'.

5.2.2 Conclusie

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

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Geluid

6.1.1 Algemeen

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

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

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

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

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

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

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

Geluid door activiteiten

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

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

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

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

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

geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.2 Toetsing

Geluid door wegen

Vanwege het voornemen om appartementen te realiseren in het voormalige gemeentehuis is onderzoek² naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



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

Gemeentewegen

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 dB Lden in totaliteit niet wordt overschreden. Er wordt voldaan aan de waarden uit het Bkl.

Geluid door activiteiten

Voor het aspect geluid door activiteiten moet rekening gehouden worden met geluid dat twee kanten op werkt, het gaat om het toelaten van:

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

² SAB (2025) Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer - Maurik, De Wetering 1. 230217, 25 november 2025.

Activiteiten met gebruikruimte nabij geluidgevoelige gebouwen.

Onderhavig plan betreft het transformeren van het gemeentehuis naar een woonfunctie. Een woonfunctie is geen activiteit met gebruikruimte voor geluid. Dit hoeft zodoende niet getoetst te worden op nabij gelegen geluidgevoelige gebouwen.

Geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruikruimte

Nabij het oude gemeentehuis, wat met onderhavige plan wordt getransformeerd naar een woonfunctie, wordt het nieuwe gemeentehuis gerealiseerd. Het nieuwe gemeentehuis huisvest een activiteit met gebruikruimte voor geluid. Zodoende moet getoetst worden of de eigen ontwikkeling, een geluidgevoelig gebouw, niet in strijd is met het aspect geluid door activiteiten.

Het nieuwe gemeentehuis valt in de categorie 'Openbaar bestuur (kantoren e.d.)' waarvoor een richtafstand van 10 meter voor geluid geldt. Deze 10 meter wordt ruimschoots gehaald en zodoende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling waarbij een geluidgevoelig gebouw wordt mogelijk gemaakt niet in strijd is met het aspect geluid door activiteiten.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

Aandachtsgebieden

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

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

6.2.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het project sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2025 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2025	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	11,8 µg/m ³	10,0 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	14,7 µg/m ³	13,7 µg/m ³
PM _{2,5} concentra- tie	25 µg/m ³	8,2 µg/m ³	7,4 µg/m ³

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

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geur

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

6.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

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

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

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

Veehouderijen

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

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

6.3.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Maurik op de zuidelijke rand van het dorp. Ten noorden van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en ten zuiden voornamelijk agrarische bedrijven. De bedrijven in het buitengebied liggen ver uit elkaar en worden onderbroken door woningen. In het noorden bevindt zich een enkel bedrijf binnen de woonwijk. Het plangebied kan daarom gezien worden als 'rustige woonwijk'.

De aanwezige bedrijvigheid met de bijhorende richtafstand is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot het appartementencomplex weergegeven.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Manege	Tielsestraat 49	Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 (geur)	± 230
Viskwekerij	Meerboomweg 1A	Vis- en schaaldierkwekerijen	50 (geur)	± 340
Melkveehouderij	Meerboomweg 2	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 280
Melkveehouderij	Meerboomweg 4	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 270

Nabij het plangebied zijn verschillende agrarische functies gelegen waarbij de grootste richtafstand 100 meter bedraagt. Er wordt echter voldaan aan alle richtafstanden, de omliggende bedrijven worden niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen geurhinder veroorzakende activiteit mogelijk gemaakt. Zodoende is er geen sprake van belemmering van omliggende gevoelige functies.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Bodemkwaliteit

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

6.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

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

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

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

6.4.2 Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 77 sociale huur appartementen binnen het bestaande gemeentehuis van Buren. De wijzigingen zullen voornamelijk in pandig plaatsvinden, er worden geen gebouwen bij gebouwd, daarnaast zullen er geen gebouwen worden gesloopt. Derhalve betreft voorliggend plan een functie wijziging van een 'Maatschappelijke' bestemming naar 'Wonen'. Er moet dus worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor de functiebestemming 'Wonen'.

Bodemonderzoek 2001

In 2001 is verkennend bodem- en grondwateronderzoek³ uitgevoerd op de locatie ten behoeve van de bouw van het gemeentehuis. Uit de resultaten is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met nikkel, PAK en arseen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater zijn lichte

³ SGS EcoCare B.V (2001). Verkennend bodemonderzoek kadastraal perceel L853 te Maurik. 15352, 27 april 2001.

overschrijdingen boven de streefwaarde gevonden met naftaleen en xylenen. Gezien het feit dat in grondmonsters en grondwatermonsters overschrijdingen van de streefwaarde(n) zijn vastgesteld, dient de locatie strik genomen als verontreinigd te worden beschouwd en dient de hypothese 'niet-verdacht' voor de onderhavige locatie te worden verworpen.

De verontreinigingen overschrijden de maximale waarden binnen de kwaliteitsklasse 'Wonen' echter niet. Sinds de bouw van het gemeentehuis is de locatie slechts in gebruik geweest als gemeentehuis. Er hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden op de locatie.

Bodemonderzoek 2023

Doordat het bodemonderzoek uit 2001 erg gedateerd is, is er een nieuw bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen puin;
- tijdens de veldwerkzaamheden plaatselijk puingranulaat aangetroffen onder de klinkerverharding;
- de bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 van VROM) en nikkel;
- de ondergrond is licht verontreinigd met nikkel;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;
- het puingranulaat is niet asbesthoudend;
- de hypothese 'onverdachte grond' dient verworpen te worden. De hypothese 'verdacht
'verdacht
- grondwater' kan aangenomen worden;
- de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Archeologie

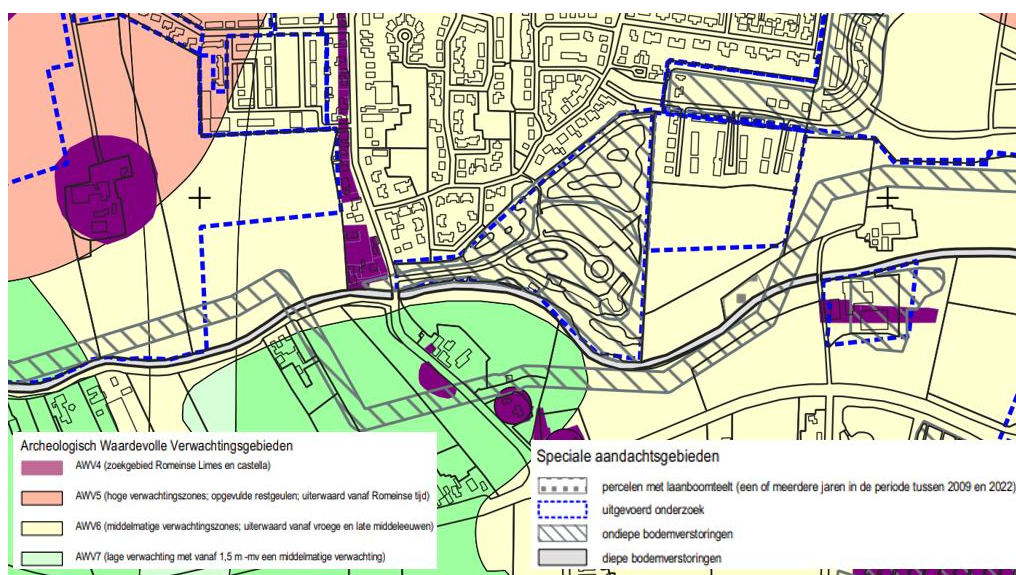
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd)

⁴ De Klinker (2023). Verkennend bodemonderzoek, De Wetering 1 Maurik. K2320275, 14 november 2023.

Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

6.5.1 Toetsing

Op grond van de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Het valt onder de uiterwaarden met archeologische resten vanaf de vroege en late middeleeuwen. In het plangebied hebben in het verleden al ondiepe bodemverstoringen plaatsgevonden. Binnen een gebied met een middelmatige archeologische verwachting wordt gestreefd naar het behouden van de huidige staat van het gebied. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weer.



Het onderhavig plan betreft de omvorming van het bestaande gemeentehuis in 77 appartementen. De wijzigingen die worden aangebracht zullen enkel inpandig zijn. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of bodemingrepen welke mogelijk de archeologische waarden aantasten. Een archeologisch vooronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de archeologische beleidskaart is het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' vastgesteld. Gezien het bestemmingsplan gebaseerd is op de archeologische beleidskaart zijn de dubbelbestemmingen overgenomen binnen dit bestemmingsplan en zo ook automatisch opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan.

6.5.2 Conclusie

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

6.6 Wegen, verkeer en parkeren

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

6.6.1 Wettelijk kader

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

6.6.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt het huidige gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd tot een appartementen complex met 77 sociale huur appartementen. Deze ontwikkeling zorgt voor een verandering in verkeersintensiteit en benodigde parkeergelegenheid. Bestemmingsplannen en bouwplannen worden binnen de gemeente Buren getoetst aan de landelijk parkeernormen. De benodigde parkeergelegenheid is daarom berekend aan de hand van de landelijke parkeernormen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de benodigde parkeergelegenheid is gebruikgemaakt van de gemiddelde normen zoals gegeven in CROW (versie 381). De gemeente Buren wordt volgens de stedelijkheidsgraad van CBS geclassificeerd als niet stedelijk. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

In onderhavig plan is er sprake van een woningbouwprogramma van 77 appartementen in de categorie: huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. De gemiddelde norm voor de categorie huur, appartement, midden/goedkoop is:
4,1 verkeersbewegingen per woning per etmaal.

Voor onderhavig plan betekent dat de volgende verkeersgeneratie:

$$77 \times 4,1 \text{ (huur, appartement, midden/goedkoop)} = 315,7$$

Dit zijn afgerond 320 verkeersbewegingen per etmaal.

Daarnaast wordt het nieuwe gemeentehuis aan de zelfde ontsluiting gebouwd. Het nieuwe gemeentehuis is 3.000 m². De verkeersgeneratie voor het nieuwe gemeentehuis wordt $30 \times 3,6 = 108$ (afgerond 110). Opgeteld gaat het om $320 + 110 = 430$ verkeersbewegingen per etmaal.

Het verkeer wordt ontsloten via De Wetering die aansluit op de Tielsestraat. Aan de Wetering is alleen het toekomstige appartementencomplex gelegen. Het is een doodlopende straat, die kan worden geclassificeerd als een erftoegangsweg. Volgens de CROW richtlijnen conform ASVV2004 kan een erftoegangsweg met 30 km/uurzone tussen 5.000 en de 6.000 verkeersbewegingen per etmaal opvangen.

De verkeersgeneratie kan dus worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning. De maximale norm voor de categorie huur, appartement, midden/goedkoop is:

1,4 parkeerplaatsen.

Voor onderhavig plan betekent dat het volgende aantal benodigde parkeerplekken:
 $77 \times 1,4$ (huur, appartement, midden/goedkoop) = 108 parkeerplekken.

De parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden. Het bestaande parkeerterrein dat gedeeld wordt met het nieuwe gemeentehuis wordt aangepast om aan de gezamenlijke behoefte te voldoen. In navolgende tabel is berekend dat op het drukste moment 145 parkeerplaatsen benodigd zijn (destijds nog gebaseerd op 85 appartementen).

Scenario: reguliere raadsvergadering										
	aantal pp volgens 100% norm	Werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zaterdag middag	zondag middag
woningen bewoners	93,5	46,75	46,75	84,15	74,8	93,5	56,1	74,8	65,45	
woningen bezoekers	25,5	2,55	5,1	20,4	17,85	0	15,3	25,5	17,85	
kantoor bedrijven	66,3	66,3	66,3	3,315	3,315	0	0	0	0	
Raadzaal	37,5			37,5						
Trouwerij	10	10	10							
Som	232,8	125,6	128,15	145,365	95,965	93,5	71,4	100,3	83,3	

Zoals in bovenstaande tabel zichtbaar is gemaakt komt de gewogen parkeerbehoefte (rekening houdend met aanwezigheidspercentages van de verschillende functies) uit op 145 pp in een reguliere situatie.

Kortom: voor de parkeerbehoefte van het nieuwe gemeentehuis in combinatie met de invulling van het oude gemeentehuis met sociale huurappartementen dienen 145 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Veiligheid

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

6.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

6.7.2 Toetsing

In de omgeving van het project zijn verschillende locaties waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig. Zodoende is een quick scan omgevingsveiligheid uitgevoerd⁵. Navolgende tabel geeft de kenmerken weer.

⁵ SAB (2025) Quick scan omgevingsveiligheid De Wetering 1, Maurik. 230217, 19 november 2025.

Risicovolle inrichtingen op basis van de risicokaart

Inrichting	Installatie	Plaatsgebonden risico PR10-6	Aandachtsgebied	Afstand tot dichtstbijzijnd punt ontwikkellocatie
[3] particulier, Meerboomweg 4	Opslagtanks Propan/propeen	geen	circa 30 meter	± 350 meter
[4] particulier, Provincialeweg 1a	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 300 meter
[5] Provincialeweg 1	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 350 meter
[6] particulier, Hoemoetsestraat 40	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.000 meter
[7] particulier, Hoemoetsestraat 42	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.200 meter
[8] particulier, Hoemoetsestraat 44	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.400 meter
[9] J.C. de Heus, Hornixveldweg 2	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.100 meter
[10] particulier, Hornixveldweg 4	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.150 meter
[12] particulier, Hornixveldweg 8	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.300 meter
[13] particulier, Es-senbos 2	Opslagtanks Propan/propeen	± 25 meter	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.450 meter

De analyse laat zien dat ontwikkellocatie kennelijk buiten het aandachtsgebied ligt van alle omliggende risicovolle inrichtingen. Nadere beschouwing ten aanzien van deze risicocategorie is derhalve niet benodigd.

Buisleidingen

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevinden zich twee relevante buisleiding. Navolgende tabel geeft de kenmerken van deze buisleidingen weer.

Hogedruk aardgasleidingen

Gasleiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Brandaandachtsgebied 1%-letaliteitszone	Ontwikkellocatie binnen aandachtsgebied
[1] W-519-01	6,6 inch	40,00 bar	± 70 meter	± 100 meter
[11] W-526-01	8.3 inch	40,00 bar	± 90 meter	± 1.150 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het aandachtsgebied van beide buisleidingen ligt. Daarmee vormt dit type risicobron geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vaarroutes

Er zijn geen vaarroutes bekend in de omgeving van de ontwikkellocatie. Nadere beschouwing is niet benodigd. Van belemmering is er geen sprake.

Transport over spoor

Er zijn geen spoorroutes bekend in de omgeving van de ontwikkellocatie. Nadere beschouwing is niet benodigd. Van belemmering is er geen sprake.

Transport over weg

Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) en de Module III van het Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het aandachtsgebied van iedere weg is.

Aandachtsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (bron: Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid: Module III).

Stofcategorie	Aandachtsgebied (meter)
LF1	30 (brand)
LF2	30 (brand)
LT1	30 (brand), 300 (gifwolk)
LT2	30 (brand), 300 (gifwolk)
LT3	300 (gifwolk)
LT4	n.v.t.
GF1	30 (brand)
GF2	30 (brand), 200 (explosie)
GF3	30 (brand), 200 (explosie)
GT2	300 (gifwolk)

Stofcategorie	Aandachtsgebied (meter)
GT3	300 (gifwolk)
GT4	300 (gifwolk)
GT5	300 (gifwolk)

Op de risicokaart zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aangewezen. Wel zijn vanuit de provincies alle provinciale wegen aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het is aannemelijk dat hier in ieder geval GF3-stoffen over worden getransporteerd. Het brand- en explosieaandachtsgebied zijn voor die stofcategorie 30 en 200 meter, respectievelijk. De ontwikkellocatie ligt op circa 210 meter. Geconcludeerd wordt de ontwikkellocatie buiten de brand- en explosieaandachtsgebieden van de N320 valt. Van belemmering is geen sprake.

Luchtvaart

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich geen relevante luchthaven. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Windturbines

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich geen relevante windturbine. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Samenvatting risicoanalyse

Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen een PR 10-6-contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, buisleidingen, watertrajecten, spoorroutes, wegvakken, luchtvaart en windturbines.

Het is daarmee niet noodzakelijk een afweging van het groepsrisico en de inrichting van de leefomgeving op te stellen.

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Natuur

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

6.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de

soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

6.8.2 Toetsing

Met het onderhavig plan wordt het gemeentehuis van de gemeente Buren omgevormd naar een appartementencomplex, waarbij de maatschappelijke bestemming van het gebied wordt omgezet naar een woon bestemming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000- gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen. De functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' met de bijbehorende werkzaamheden veroorzaken geen significante veranderingen in stikstofdepositie. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof wordt verder behandeld in paragraaf 6.9.

Soortenbescherming

Het pand waarin de 77 appartementen worden gerealiseerd is reeds in gebruik als gemeentehuis, met het nodige verkeer vandien. De ontwikkeling zorgt dan ook niet in een wezenlijke verandering in verkeersbewegingen en parkeren zoals nader wordt toegelicht in paragraaf 6.6. De grootste aanpassingen aan het gebouw zullen inpandig plaats vinden.

Generieke omgevingsvergunning

Thuis voert periodiek, planmatig werkzaamheden uit waarbij negatieve effecten op beschermde soorten niet zijn uit te sluiten en voor sommige werkzaamheden zelfs aannemelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor het na-isoleren van een spouwmuur (verblijfplaats vleermuizen) of het vervangen van dakpannen (nesten huismus en gierzwaluw). Tot op heden moest voor deze werkzaamheden per project een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verkregen worden.

Sinds begin 2024 is het mogelijk om met een generieke omgevingsvergunning te werken in de provincie Gelderland. Dit houdt in dat er voor een langere periode een generiek activiteitenplan⁶ met een vaste methodiek wordt opgesteld. Conform dit activiteitenplan kan per project(gebied) het ecologisch onderzoek worden

⁶ Loo Plan (2024) Activiteitenplan Aanvraag generieke omgevingsvergunning. 2024-101719-12049, 6 juni 2024.

uitgevoerd en een effectbeoordeling en ecologisch werkprotocol (hierna EWP) worden opgesteld.

Ecologische quickscan

Echter door een aantal uitwendige aanpassingen, zoals het realiseren van verschillende balkons en het verhogen van de lage gedeeltes van de westelijke vleugel van het gebouw, is er een ecologische quickscan⁷ uitgevoerd.

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen of nestlocaties van de huismus en eventueel de gierzwaluw (erg kleine kans) in de te transformeren bebouwing.
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).
- Functie van de omgeving voor soorten bij inrichting en ingebruikname van het bouwterrein en kans op vestiging tijdens het werk.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek - naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de ingrepen. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Het plan leent zich om in de nieuwe situatie op vergelijkbare wijze alternatieven te bieden. Voor inrichting van het bouwterrein en de feitelijke start is het wenselijk de functie van de omgeving voor soorten te kennen, zodat hiernaar kan worden gehandeld.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van het plan op beschermde gebieden in de omgeving redelijkerwijs uit te sluiten zijn.

Nader onderzoek

Voor vleermuizen, de huismus en gierzwaluw is onderzoek benodigd conform de vigerende generieke omgevingsvergunning. In de periode 15 april tot 10 september zijn hiervoor diverse bezoeken nodig. Een ter zake deskundige dient de voorgescreven aanpak af te stemmen op het plangebied. Op basis van dit onderzoek kan (door de betrokken deskundige) worden bepaald of de omgevingsvergunning van toepassing is op de ingrepen en er eventueel conform deze vergunning beschermende maatregelen nodig zijn.

⁷ Buro Maerlant (2025) Maurik transformatie gemeentehuis Ecologische quickscan. 4 december 2025.

Preventieve maatregelen en zorgplicht algemeen

Vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, is het noodzakelijk bij buitenwerkzaamheden, inclusief de eventuele verwijdering van beplantingen en/of het kappen van bomen, rekening te houden met het broedseizoen. De meeste vogels broeden in de periode maart t/m juli. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat er geen broedende vogels binnen de invloedssfeer van de ingrepen aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het wegnemen en/of opzettelijk verstoren van nesten van broedende vogels is conform de Omgevingswet niet toegestaan.

Bouwterrein

Bij de inrichting van het bouwterrein kunnen op basis van het nader onderzoek maatregelen benodigd zijn om effecten op soorten in de omgeving tijdens de bouw te voorkomen. Ook kan het afhankelijk van de feitelijke inrichting nodig zijn maatregelen te treffen om nieuwvestiging tegen te gaan. Ná uitvoer van het nader onderzoek worden preventieve maatregelen voor de bouwplaats opgenomen. Dit kan onder meer zijn:

- Gericht sparen (indien mogelijk) van beplantingen die functie blijken te hebben voor strikter beschermde soorten;
- Definitief bepalen type bouwverlichting;
- Bepalen waar geparkeerd kan worden en waar niet;
- Bepalen preventieve maatregelen om vestiging te voorkomen (opruimen materieel, voorkomen stagnatie hemelwater en bijvoorbeeld afdekken zandhopen).

Zorgplicht overige soorten / flora en fauna algemeen

De Omgevingswet stelt dat een ieder naar redelijkheid zorgvuldig met planten en dieren in het wild dient om te gaan. Het betreffen beschermde en niet beschermde soorten.

6.8.3 Conclusie

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

6.9 Stikstof

6.9.1 Algemeen

Op grond van de Omgevingswet worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofdioxide en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van

een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

6.9.2 Toetsing

Met onderhavig plan wordt het gemeentehuis van de gemeente Buren omgezet naar een appartementencomplex met 77 sociale huur appartementen. De aanleg- en gebruiksfase is doorgerekend met het rekenprogramma Aerijs, de berekeningen zijn verwerkt in het stikstofonderzoek⁸. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Als invoer gegevens is uitgegaan van 77 appartementen (gasloos) met bijbehorende verkeersbewegingen.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Water en watersystemen

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

⁸ SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie De Wetering, Maurik. 230217, 26 november 2025.

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Vorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen d en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

6.10.2 Toetsing

Rond het plangebied zijn verschillende primaire en secundaire watergangen aanwezig. Dit is weergegeven in navolgende afbeelding waarin het plangebied rood omkaderd is. De primaire watergangen zijn aangegeven met donkerblauw en worden gedeeld onderhouden. De secundaire watergangen zijn aangegeven met een

licht blauwe kleur. Rondom de watergangen ligt een groene beschermingszone. In de omgeving van het plangebied liggen tevens verscheidene duikers en bruggen.



Uitsnede waterlegger (bron: legger Waterschap Rivierland)

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Enkel de bestemming wordt gewijzigd en de wijzigingen zullen slecht inpandig plaatsvinden, er zullen geen gebouwen worden gesloopt of toegevoegd op het terrein. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

6.10.3 Conclusie

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

6.11 M.e.r.-beoordeling

6.11.1 Wettelijk kader

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

6.11.2 Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

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

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan

overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.).

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

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

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

6.11.3 Toetsing

Voorliggend project maakt de realisatie van 77 woningen mogelijk, zodoende is er sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een m.e.r.-beoordeling doorlopen is in onderhavige motivering. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstofonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	Aan de hand van nader onderzoek wordt bepaald of er een omgevingsvergunning voor een flora- of fauna-activiteit benodigd is.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het plan draagt 'Niet in Betekenende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
Geluid	Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal er sprake zijn van een wijziging van verkeersintensiteit. De toename in verkeersintensiteit zal minder dan 40% toenemen ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit, daarmee zal de toename niet meer bedragen dan 1,5 dB en hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

Uit de uitgevoerde toetsing komt naar voren dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daarom niet nodig.

6.11.4 Conclusie

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

6.12 Spuitzones

6.12.1 Wettelijk kader

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

6.12.2 Toetsing

Door onderhavige ontwikkeling wordt het gemeentehuis omgevormd naar woningen wat gevoelige objecten zijn. Door het toevoegen van de functie 'Wonen' zal er binnen 50 meter op de omliggende agrarische functie een 'overige zone – midden vrije zone' opgenomen worden. Binnen deze zone zijn agrarische gronden aanwezig waar in het huidige gebruik bespoten wordt. Met het toevoegen van de aanduiding wordt een uitsterfregeling opgenomen in het omgevingsplan welke het volgende regelt.

Het wordt verboden zonder omgevingsvergunning gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet tot 1 oktober 2027.

Een omgevingsvergunning wordt alleen verstrekt als wordt aangetoond dat wordt aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen geen gezondheidsrisico's tot gevolg heeft voor omwonenden.

6.12.3 Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.13 Gezondheid

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

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

6.13.1 Wettelijk kader

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

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

6.13.2 Onderzoek

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

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

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

6.13.3 Conclusie

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

7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing TAM-IMRO

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

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

7.3 Opzet van de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- 2 Functieregels (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
- 4 Overgangs- en slotregels.

Preambule

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

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

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

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

7.3.2 Inleidende regels

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

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

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

7.3.3 Functieregels

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

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waarvan af mag worden geweken.

7.3.4 Algemene regels voor activiteiten

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

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

7.4 Verantwoording van de regels

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

Functie 'Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied'

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

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

Functie 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden en watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

De voor Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5

De voor Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 5.000 vierkante meter. Bouwwerken mogen tevens zonder vergunning worden opgericht als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit of als deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8 Uitvoerbaarheid

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

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

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

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

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie en overleg

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

GGD

De GGD heeft per brief⁹ advies gegeven. Er is advies gegeven over het aspect geluid. Dit advies is gegeven over het onderzoek dat is uitgevoerd onder de oude wetgeving. In onderhavig plan is het geluidsonderzoek opnieuw uitgevoerd.

Daarnaast adviseert de GGD maatregelen (adequate zonwering en voldoende ventilatiemogelijkheden) vast te leggen om de appartementen hittebestendig te maken. Verder adviseren we om de bestaande groene structuur en voorzieningen waar mogelijk nog aantrekkelijker te maken (seniorvriendelijk, creëren van ontmoetplekken en goede ontsluiting voor fietsers richting het centrum van Maurik).

De woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit waarin ventilatiemogelijkheden etc. vastgelegd zijn. De omliggende groenstructuur valt buiten het plangebied. Hier kan met onderliggend plan geen regeling voor aanleg of instandhouding voor opgenomen worden.

Gasunie

De Gasunie heeft per mail op 4 september 2023 positief geadviseerd voor onderhavig bestemmingsplan.

Participatie

De initiatiefnemer is voornemens om een informatiebijeenkomst te organiseren voor belanghebbende. Dit wordt nog gepland.

⁹ GGD. Reactie concept ontwerp bestemmingsplan De Wetering 1, Maurik. OS156285, 25 oktober 2023.

9 Belangenafweging en conclusie

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

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

9.2 Conclusie

Het voornemen om in het huidige gemeentehuis te transformeren naar een woonfunctie en 77 woningen te realiseren wordt aanvaardbaar gevonden. Er wordt een binnenstedelijk gebied ingezet voor woningbouw, waarmee voldaan wordt aan de grote woningbehoefte. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige waarden en beperkingen van de locatie en geldt dat omliggende percelen niet in hun functioneren worden beperkt. Dit tezamen maakt dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam