

bestemmingsplan
 Rijswijk, De Boomgaard
 Gemeente Buren



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-BVA1

Datum: 2024-08-12

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR210450

Opdrachtgever: VOF De Boomgaard Ontwikkeling

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	7
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage.....	19
4.2 Bodem.....	20
4.3 Luchtkwaliteit.....	21
4.4 Geluid	22
4.5 Milieuzonering	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Water.....	26
4.8 Ecologie.....	31
4.9 Cultureel erfgoed	32
4.10 Verkeer en parkeren	34
4.11 Klimaatadaptatie en duurzaamheid	36
hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Verbeelding.....	38
5.3 Planregels	38
5.4 Wijze van bestemmen	39
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Vooroverleg.....	43
7.3 Zienswijzen	43

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Kerkstraat 4, ook wel bekend als De Boomgaard, en het ten westen gelegen perceel 15 woningen te realiseren. Daarnaast is beoogd op de aangrenzende percelen het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. Onderdeel daarvan is onder andere het splitsen van een monument in twee wooneenheden.

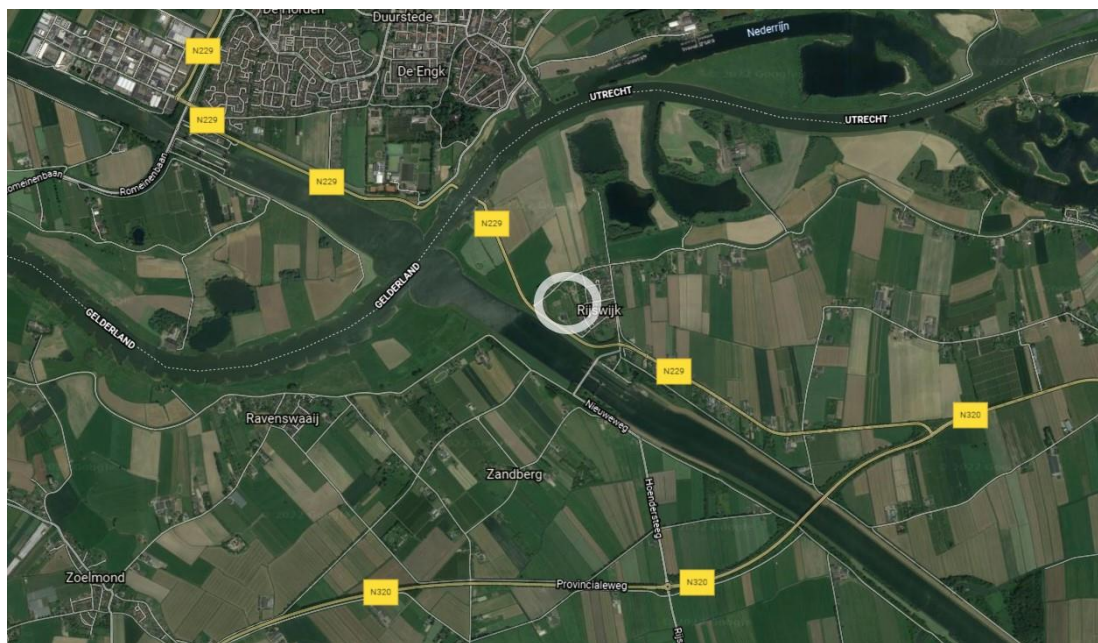
Het initiatief past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Kernen Buren' en 'Buitengebied Buren'. Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Kerkstraat, Rijnbandijk, De Heuvel en Middelweg in de kern Rijswijk en een deel van het buitengebied (gemeente Buren). Rijswijk is ontstaan als een dijkdorp aan de Rijnbandijk, met zowel binnen- als buitendijs enige oude bebouwing rond de oude dorpskern. De bebouwing concentreert zich op en aan de Rijnbandijk en langs enkele loodrecht daarop gelegen straten, zoals de Kerkstraat en de Prinses Irenestraat. Binnen de begrenzing van de kern Rijswijk liggen woningen, een kerk, het dorps huis aan de Kortebosstraat en twee agrarische gebieden. Ten westen van het dorp bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal en ten noorden stroomt de Nederrijn. Aan de overzijde van deze rivier ligt de vestingstad en gelijknamige gemeente Wijk bij Duurstede.

Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Maurik, sectie I, en omvat een groot aantal percelen. In totaal beslaat het plangebied een oppervlakte van ca. 5 hectare.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, wit omcirkeld (bron: Google Earth)



Begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de bestemmingsplannen 'Kernen Buren' (vastgesteld op 25 juni 2013) en 'Buitengebied Buren' (vastgesteld op 29 september 2009). De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Kernen Buren' en 'Buitengebied Buren' (plangebied zwart omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Navolgend wordt beschouwd welke ontwikkelingen en herzieningen beoogd zijn binnen de plangrenzen van deze bestemmingsplannen.

Kernen Buren (2013)

De ontwikkeling van de woningen vindt volledig plaats binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Binnen de twee laatstgenoemde bestemmingen is wonen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is dit wel toegestaan, echter ontbreekt ter plaatse een bouwvlak, waardoor realisatie van woningen strijdig is met het bestemmingsplan. Derhalve dient ten behoeve van de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Voorliggend plan voorziet hierin.

Tevens is beoogd binnen de plangrenzen van 'Kernen Buren', voor de percelen 1831, 1832, 1834, 1872 en 1873 een bestemmingswijziging naar een woonbestemming door te voeren, om zo het feitelijke en beoogde gebruik te formaliseren. De overige dubbelbestemmingen en aanduidingen worden daarbij, voor zover relevant, gehandhaafd.

Buitengebied Buren (2009)

Ook binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' zijn enkele bestemmingswijzigingen beoogd.

- Percelen 1877, 1879, 1881, 1882, 1884, 1886, 1891 (achter woningen Kerkstraat): deels bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Oeverwalgebied' naar 'Wonen';
- Perceel 1876: deels bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Oeverwalgebied' naar 'Wonen'.

Deze bestemmingswijzigingen zijn voorgenomen omdat het feitelijke woongebruik op de percelen te formaliseren. De woningen aan de Rijnbandijk 245-245A zijn door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel niet meer aan te merken als bedrijfswoning. Om die reden is het voornemen deze woningen en omliggende gronden van een woonbestemming te voorzien.

De bewoners van de woningen Kerkstraat 8 t/m 30 wensen 15 m van hun tuinen, die in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' hebben, te herbestemmen naar de bestemming 'Tuin'. Dit biedt ze de mogelijkheid hier (vergunningsvrij) nog bouwwerken te plaatsen, voor zover de overige regels dit toestaan. Daardoor kan dit deel van de tuin beter bij het bebouwde deel betrokken worden. Bovendien kunnen door de herbestemming agrarische activiteiten op deze gronden uitgesloten worden.

Om voornoemde voornemens mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, en gemeentelijke beleid beschreven en vervolgens wordt het initiatief hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Rijswijk in de gemeente Buren. In de omgeving zijn overwegend woningen, maatschappelijke voorzieningen en boomgaarden aanwezig. In het deel van het plangebied waar de realisatie van woningen beoogd is stonden tot voor kort enkele grote, deels overwoekerde bedrijfsopstallen. Deze zijn inmiddels verwijderd en de gronden zijn bouwrijp gemaakt. De navolgende foto geeft een impressie van de locatie.



Impressie te ontwikkeling gronden, situatie januari 2021 (bron: Blom Ecologie)

Het westelijk deel van het plangebied was voorheen in gebruik ten behoeve van een fruitteeltbedrijf. Over de jaren is dit gebruik steeds minder intensief geworden en inmiddels is het gebruik volledig beëindigd. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de voormalige agrarische gronden en de dorpsrand van Rijswijk.



Aanzicht dorpsrand en boomgaarden vanaf de Rijnbandijk, situatie augustus 2016 (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van 15 woningen en het formaliseren van het bestaande gebruik van enkele gronden, door het wijzigen van de bestemmingen. Navolgend worden deze twee planelementen beschouwd.

Realisatie woningen

De initiatiefnemer is voornemens in het oostelijk deel van het plangebied, de locatie in het verlengde van de Kerkstraat en de Baron van Brakellstraat, 15 woningen te ontwikkelen. De navolgende afbeelding toont de beoogde situatie.



Beoogde situatie (bron: MAAK)

De ontwikkeling kent de volgende woningverdeling:

- 3 vrijstaande woningen
- 2 twee-onder-een-kapwoningen
- 4 tussen-/hoekwoningen
- 6 beneden-/bovenwoningen

Om tegemoet te komen aan het voormalige agrarische karakter van de locatie en te refereren aan de voorheen in het plangebied aanwezige boomgaard, wordt de boomgaard als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van de 12 woningen die in het verlengde van de Kerkstraat komen te liggen. De gehanteerde uitgangspunten voor dit gebied zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan (MAAK, d.d. 18 mei 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Tussen de bomen worden drie compacte volumes los geplaatst. De volumes zijn verschillend in programma en oppervlakte, maar worden allemaal voorzien van een langskap en refereren wat betreft maat, schaal en uiterlijke verschijning aan bebouwing passend bij een boomgaard. De onderverdeling is als volgt: het Hoofdhuis (twee twee-onder-een-kapwoningen), de Boerenschuur (vier tussen-/hoekwoningen) en de Hooiberg (zes beneden-/bovenwoningen).

De drie vrijstaande woningen die in het verlengde van de Baron van Brakellstraat komen te liggen, ook wel bekend als het Rehoboth terrein, worden als een geclusterd geheel gezien en krijgen een natuurlijke samenhang, door de woningen uit te voeren als hoofdgebouw (1 woning) met een schuur (2 woningen). De woningen worden niet verstoep. Ze sluiten niet zozeer aan bij de woningen aan de oostzijde van de Kerkstraat, maar des te beter bij de woningen aan de westzijde van de Kerkstraat. De uitgangspunten voor deze drie woningen zijn, net als voor De Boomgaard, vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (Maartje Kaper Architecte, d.d. 5 december 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2).

Voorts zullen alle woningen voldoen aan de BENG-eisen en voorzien worden van zonnepanelen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen voor mensen uit het dorp die graag in de kern willen blijven wonen. In de volumes is ruimte voor een divers woningbouwprogramma. Het GVO varieert tussen de 65 en de 130 m², wat veel woningen geschikt maakt voor starters/jongeren. Voornamelijk de beneden-/bovenwoningen en de tussen-/hoekwoningen richten zich op deze doelgroepen.

De 12 woningen die zich in het verlengde van de Kerkstraat bevinden zijn bereikbaar vanaf de inrit die aansluit op de Kerkstraat aan de zuidkant van de locatie. Aan de oostkant wordt een voetgangerspad gerealiseerd die ook uitkomt op de Kerkstraat. Parkeren vindt zowel langs de inrit als op eigen terrein plaats. Dit komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.10.2.

Ook de 3 vrijstaande woning zijn bereikbaar vanaf de Kerkstraat en beschikken over een gezamenlijke inrit. Parkeren geschiedt op een gedeelde parkeercoffer in de groenstrook ten noorden van de woningen.

Formalisatie bestaand gebruik

In het westen en noorden van het plangebied bevinden zich verschillende percelen waar het feitelijk gebruik niet overeenkomt met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend plan wordt beoogd dit te herstellen.

In het westelijk deel van het plangebied zijn verschillende percelen aanwezig die voorheen een agrarisch gebruik kenden. Deze agrarische functie is inmiddels deels beëindigd, waardoor enkele gronden met de agrarische bestemmingsplan in werkelijkheid een andere functie vervullen. Om deze feitelijke situatie te formaliseren is beoogd de gronden ook als zodanig te bestemmen. Dit heeft voor de woningen Rijnbandijk 245-245A tot gevolg dat de huidige bestemming als agrarische bedrijfswoning geen afspiegeling meer is van het feitelijk gebruik. Het voornemen is dan ook deze woning en direct omliggende gronden een woonbestemming te geven. Tevens is beoogd om de tweede woning die op het perceel aanwezig is te formaliseren. Aan de splitsing van een monument worden in het geldende bestemmingsplan echter enkele voorwaarden gesteld. Daarbij gaat het om het volgende:

- a. de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat tevens is aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument overeenkomstig de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening en wordt gerealiseerd met als oogmerk de karakteristiek van het desbetreffende gebouw in stand te houden, dan wel te herstellen;
- b. de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³;
- c. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat de oppervlakte aan bestaande vrijgekomen bedrijfsbebouwing op het desbetreffende erf, voorzover deze geen karakteristieke of monumentale waarde hebben en voor zover deze meer bedraagt dan 75 m² per woning, wordt gesloopt.

De extra woning bevindt zich binnen het Rijksmonument, heeft een inhoud van meer dan 300 m³ en er is geen sprake van vrijgekomen bedrijfsbebouwing. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden en kan de extra woning geformaliseerd worden.

Verder bevindt zich in het noorden van het plangebied de woning Rijnbandijk 243, die in de huidige situatie een agrarische bestemming heeft. Ook deze agrarische functie is beëindigd, waardoor slechts het gebruik van de woning resteert. Om dit gebruik te formaliseren wordt beoogd een woonbestemming toe te kennen aan dit perceel.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder sterke en gezonde steden en regio's. De ontwikkeling van 15 woningen binnen de kern levert immers een bijdrage aan het terugdringen van het landelijke woningtekort. De ambities van de NOVI vormen daarom geen belemmeringen voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan één van de 14 nationale belangen; het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft onder meer de planologische toevoeging van 16 woningen (bouw van 15 woningen en splitsing monument) en is daarmee aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

Behoefte

In toelichting paragraaf 3.4.2 is een samenvatting opgenomen van het Woningprogramma 2020-2030. Uit deze nota blijkt dat er in de gemeente Buren een behoefte aan woningen bestaat. Ook op regionaal niveau bestaat deze behoefte, zoals blijkt uit toelichting paragraaf 3.3.1. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen, waarmee het inspeelt op de regionale en gemeentelijke behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De locatie waar de woningen zijn beoogd, en de omgeving daarvan, is als een dergelijk samenstel te kwalificeren. Ten noorden, ten zuiden en ten oosten van de locatie bevinden zich immers verschillende van deze functies, namelijk woningen, stedelijk groen en maatschappelijke functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

- a. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- b. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
- c. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- d. Biodiversiteit: werken met de natuur.
- e. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- f. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
- g. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek

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

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

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

Een van de ambities van de provincie is dat er bij ontwikkelingen aandacht geschonken wordt aan klimaatadaptatie. Bij voorliggend plan wordt er voorzien in een grote mate aan groen, om te refereren aan de naastgelegen boomgaard. Dit heeft een positieve invloed op de waterhuishouding en de hitte in het plangebied. Daarnaast wordt zo min mogelijk verharding aangelegd en wordt het hemelwater afgekoppeld van de riolering. In toelichting paragraaf 4.11 komt een nadere beschrijving van klimaatadaptatie aan bod.

Conclusie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.24 (eenmalige uitbreiding glastuinbouw)
- Artikel 2.25 (tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.26 (tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw)
- Artikel 2.27 (tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.51b (bescherming Ganzenrustgebied)
- Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen planontwikkeling. Wel zijn artikel 2.51b, 2.56 en 2.65b relevant. Dit wordt navolgend beschouwd.

Bescherming ganzenrustgebied

Het westelijk deel van het plangebied is aangewezen als ganzenrustgebied. In deze zone zijn geen ontwikkelingen voorgenomen, slechts bestemmingswijzigingen om het feitelijk gebruik te formaliseren. Het gaat daarbij om het vestigen van een woonbestemming op de bestaande woning Rijnbandijk 245-245A en de daarbij behorende gronden. Met deze bestemmingswijziging blijft het huidige gebruik van de gronden gelijk. De gronden direct rondom de woning Rijnbandijk 245-245A zijn al lange tijd in gebruik als tuin, waardoor deze gronden al ongeschikt zijn als ganzenrustgebied. Hier brengt de bestemmingswijziging geen verandering in. Er kan geconcludeerd dat de voorgenomen bestemmingswijzigingen geen afbreuk doen aan het ganzenrustgebied.

Ontwikkeling in Nationaal Landschap

Een deel van het plangebied, namelijk het westelijk deel en een deel in het noorden, is aangewezen als Nationaal Landschap. Een bestemmingsplan voor gronden binnen Nationaal Landschap mag slechts bestemmingen mogelijk maken die geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' betreft een dergelijke bestemming, aangezien de bouw mogelijkheden hierin beperkt zijn. Het handhaven van deze bestemming wordt daarom als passend beschouwd.

De gronden ten noorden van de woning Rijnbandijk 243 zijn ook aangemerkt als Nationaal Landschap. Het voornemen bestaat aan deze gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. De bestemming 'Wonen' kan beschouwd worden als een bestemming die afbreuk kan doen aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, omdat er binnen deze bestemming bouwwerken, zoals bijvoorbeeld hekken, mogen worden gebouwd. In onderhavige situatie geldt ter plaatse de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1', waardoor bouwen hier is uitgesloten. Toekenning van de bestemming 'Wonen' doet dan ook geen afbreuk aan de landschapskwaliteiten, maar is slechts een formalisatie van het feitelijk gebruik als woonperceel. De beoogde bestemmingswijziging wordt daarom als passend beschouwd.

Realisatie woningen

In de Verordening zijn regels opgenomen over het planologisch toevoegen van woning (afdeling 2.1). In dit thema wordt bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk wordt gemaakt als die ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Uit toelichting paragraaf 3.3.1 blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale doelstellingen wat betreft wonen. Daarmee wordt voldaan aan deze bepaling uit de verordening.

Klimaatadaptatie

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit mogelijk maakt moet er aandacht geschonken worden aan de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Dit komt aan bod in toelichting paragraaf 4.11.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'Regionale Woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

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

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht de kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat

deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil te houden.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) wél overschreden worden. Hoewel de structuurvisie gericht is op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2019, biedt deze structuurvisie houvast voor de uitgangspunten van de gemeente Buren tot een nieuwe structuurvisie is vastgesteld.

Planspecifiek

Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding van de structuurvisie is onder andere de kern Rijswijk te zien. De locatie waar de woningbouwontwikkeling is voorgenomen maakt onderdeel uit van de harde contouren van de dorpskern en is aangemerkt als ontwikkellocatie. Daarbij dienen de ruimtelijke relaties met het buitengebied behouden te blijven. Om dit te borgen worden de beoogde woningen zorgvuldig ingepast, zoals beschreven in toelichting paragraaf 2.2. Hiermee is het plan passend in de structuurvisie gemeente Buren 2009 -2019.



Uitsnede structuurbeeld Structuurvisie Buren

Op het moment dat het plan opgesteld wordt ligt Omgevingsvisie van de gemeente Buren als ontwerp ter inzage. Daarmee heeft het nog geen rechtsgeldigheid, maar geeft wel een beeld van de ambities van de gemeente. Voor Rijswijk geeft de gemeente aan de dorps identiteit te willen bewaren, zowel door ruimtelijke kwaliteiten als de sociale structuren te behouden. Door niet te verdichten in de historische linten kan dit karakteristiek behouden blijven. Wel wil de gemeente Rijswijk laten groeien in woningbouw. Rondom het dorps huis en de basisschool legt de gemeente het accent op ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Omdat met voorliggend plan geen verdichting in de dijk linten is beoogd en daarnaast in de buurt van de basisschool woningen worden gerealiseerd ten behoeve van doorstroming van dorpsbewoners kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woningprogramma 2020-2030

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar wil de gemeente bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern

centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland. Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

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

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

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

Planspecifiek

De gemeente Buren werkt met woningbehoeftes per deelgebied. Rijswijk valt binnen de ruimte die geboden is in het deelgebied Maurik, wat afgestemd is met de regio Rivierenland. Het voornemen 16 woningen mogelijk te maken past in deze ruimte. Zoals reeds omschreven in toelichting paragraaf 2.2 kent het bouwplan de volgende woningtypen:

- 3 vrijstaande woningen
- 2 twee-onder-een-kapwoningen
- 4 tussen-/hoekwoningen
- 6 beneden-/bovenwoningen

Alle woningen worden uitgegeven als koopwoningen, gericht op doorstroming van dorpsbewoners. De beneden-/bovenwoningen en tussen-/hoekwoningen zijn gezien het niet al te grote GBO specifiek geschikt voor starters en jongeren. Uit de interviews met starters blijkt ook al dat een groot deel op zoek is naar een koopwoning en hier de voorkeur aan geeft. Het aanbod is daarmee in lijn met de ambitie voldoende bereikbare koop te realiseren.

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

hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- a. door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- b. het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- c. de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenoemde ontwikkeling bevat namelijk de realisatie van 15 woningen, het toekennen van een woonbestemming aan

twee voormalige bedrijfswoningen en het omzetten van agrarische gronden naar tuin. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

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

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien een deel van de planlocatie eerder al bebouwd was, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Deze effecten nemen door het beoogde woongebruik beperkt toe ten opzichte van de voorgaande situatie. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen wordt beperkt door gebruik te maken van duurzame energiebronnen en materialen. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r.-beoordeling). Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r.-beoordeling nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r.-beoordeling) uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Bij een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In een deel van het plangebied is de realisatie van woningen beoogd. Het woongebruik heeft een

strenger bodemregime dan de geldende agrarische en maatschappelijke bestemming. In dit kader zijn daarom bodemonderzoeken uitgevoerd (NIPA milieutechniek, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3 en 4).

Uit de onderzoeken blijkt dat op de locatie hoogstens lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Dit geeft dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader onderzoek. Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor voorliggend plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- a. scholen;
- b. kinderdagverblijven;
- c. verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling kan gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen maximaal respectievelijk 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- a. woningen;
- b. geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- c. andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. verzorgingstehuizen;
 2. psychiatrische inrichtingen;
 3. medische centra;
 4. poliklinieken;
 5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen.

Wegverkeerslawaaï

Enkele wegen in de directe omgeving van het plangebied, bestaande uit De Heuvel en de Rijnbandijk, zijn onderzoeksplichtig. Vanwege de afstand tot deze wegen (minder dan 200 m) is akoestisch onderzoek wegverkeer vereist. Om aan deze verplichting te voldoen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (VanderBoom, 22-058, d.d. 10 maart 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de beoogde woningen niet wordt overschreden door wegverkeer op De Heuvel en de Rijnbandijk. Ook de geluidbelasting door alle wegen samen blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen voldaan wordt aan de eisen voor geluidwering uit het Bouwbesluit. In onderhavig geval is een geluidwering van 20 dB benodigd. Dit is de minimumwaarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woningen zijn dan ook geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Geluid door wegverkeer vormt daarmee geen belemmeringen.

Spoorweglawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ca. 8,4 km afstand. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaaï

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.5.

Conclusie

De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- a. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- b. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft de bestemmingswijziging van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' en 'Maatschappelijk' naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 15

woningen. Daarnaast worden twee voormalige bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

Binnen het dorpsgebied van Rijswijk bevinden zich geen activiteiten die belemmeringen zouden kunnen vormen voor de beoogde woningen en bestemmingswijzigingen. Ten noorden van de Rijnbandijk bevinden zich verschillende agrarische percelen waar volleggrondsteelt plaatsvindt. Doordat de afstand tot de beoogde woningen meer dan 50 m betreft vormt dit geen belemmering voor de ontwikkelingen. Echter geldt in het westelijk deel van het plangebied ook de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Binnen deze bestemming is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. In de jurisprudentie wordt het algemene uitgangspunt genomen dat de afstand tussen agrarische percelen waar gewasbestrijdingsmiddelen (kunnen) worden toegepast en gevoelige bestemmingen minimaal 50 m dient te bedragen. Om bij de bestaande en beoogde woningen rondom de agrarische bestemming een goed woon- en leefklimaat te garanderen is een zone van 50 m opgenomen vanaf de woonpercelen (incl. tuinen) waarbinnen geen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen toegepast mogen worden. Dit is tevens vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar van de agrarische gronden.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan vormt.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- a. risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- b. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- c. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om

het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

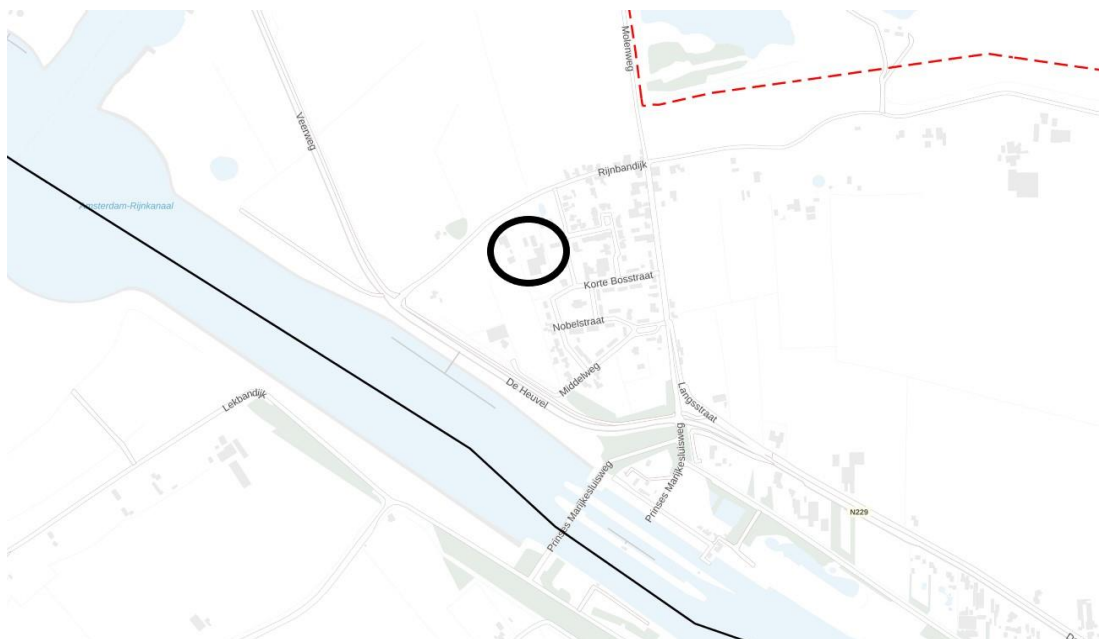
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarmee sprake is van het toevoegen van kwetsbare objecten. Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart (globale ligging plangebied: zwart omkaderd, bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Op ca. 300 m afstand van de beoogde woningen ligt het Amsterdam-Rijnkanaal. Over deze rivier worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De afstand tussen de rivier en de woningen is zodanig dat er geen risico bestaat voor de mensen die verblijven in het plangebied.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van ca. 310 m ten noordwesten van het plangebied. Het betreft een aardgastransportleiding. Gezien de afstand van het plangebied tot de aardgastransportleiding komen hieruit geen belemmeringen voort voor het initiatief.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en dat het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- a. vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- b. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc. een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan 500 m^2 , respectievelijk 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, bijvoorbeeld een planologisch bepaalde mogelijkheid, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan 500 m^2 , respectievelijk 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Bij voorliggend initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden. In dit kader is de digitale watertoets uitgevoerd (dewatertoets.nl, d.d. 2 november 2020). Uit de digitale analyse blijkt dat het plan mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. In dit kader dienen de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in deze beschouwing, waarbij de huidige situatie wordt vergeleken met de beoogde situatie. Hierbij wordt hoofdzakelijk ingegaan op de gronden waar de ingrepen plaatsvinden, dus de gronden parallel aan de Kerkstraat, zoals weergegeven op navolgende afbeelding. De overige gronden zijn immers onderdeel van voorliggend bestemmingsplan om het feitelijk gebruik planologisch vast te leggen.





Uitsnede legger wateren (bron: waterschap Rivierenland)

Het plangebied grenst aan de oost, west en zuidzijde aan een bestaande watergang, welke de categorie C (tertiair) toebedeeld heeft gekregen van het waterschap. De watergang aan de oostzijde is droogvallend. De watergangen aan de west en zuidzijde zijn watervoerend.

- Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland, het Gelderse Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Onderdeel van voorliggend plan is de bouw van 15 woningen. Navolgend worden de gevolgen voor de verschillende wateraspecten beschouwd.

- Waterkeringen

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden hier strenge restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering.

Daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

In het noordelijk deel van de bouwlocatie gelden de aanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2', die de beschermingszone en buitenbeschermingszone aanduiden. In de beschermingszone zijn geen ingrepen beoogd. Wel worden er verschillende werkzaamheden in de buitenbeschermingszone beoogd. Het uitvoeren van activiteiten in de buitenbeschermingszone van de waterkering heeft een zeer gering effect op de waterhuishoudkundige, waterstaatkundige en wegenbelangen. Om deze reden zijn slechts werkzaamheden die een forse gevolgen kunnen hebben voor de staat van de waterkering vergunningplichtig. Met voorliggend plan zullen geen diepe ontgravingen of andere vergunningsplichtige werkzaamheden binnen de buitenbeschermingszone aan de orde komen.

Verder is in het noorden van het plangebied ook een deel van de kering van de dijk aanwezig. Ter bescherming van deze waterkering is conform de legger waterkeringen van het waterschap de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkeringen' opgenomen. Tevens zijn conform het ministerieel

inpassingsplan 'Dijkverbetering Hagestein - Opheusden' de dwarsprofielen ten behoeve van het instandhouden van de waterkering opgenomen. In deze zone zijn ten behoeve van voorliggend plan geen werkzaamheden voorzien.

- Waterafvoer

Vanuit de zorgplicht van de gemeente dient er een voorziening gerealiseerd te worden om afval- en regenwater in te zamelen. De aanleg van een rioelstelsel is hiertoe een doeltreffende voorziening.

Voor het HWA-stelsel is het afvoerend oppervlak volledig verantwoordelijk voor de hydraulische belasting. Een nauwkeurige bepaling hiervan draagt bij aan een realistische benadering van de werkelijkheid bij het modelleren van het HWA-stelsel. Er dient zo veel mogelijk water oppervlakkig af te stromen richting de watergangen en in het noordoostelijke deel naar een hemelwater en/of drainage stelsel. Het plangebied wordt aan oost- zuid en westzijde begrenst door (deels) droogvallende watergangen. Naar verwachting kan de afvoer van hemelwater geheel bovengronds plaatsvinden. In het noordoostelijke deel is een afwateringsstelsel benodigd omdat hier enkel aan de westzijde een watergang gesitueerd is en het water hier enkel met een afwateringsstelsel naartoe geleid kan worden. Het zuidwestelijke deel ligt ingeklemd tussen twee watergangen en hierop kan oppervlakkig afgevoerd worden. Nadat de piek is opgevangen kan het waterpeil in de watergang langzaam zakken waardoor de piek uitgespreid wordt over een langere tijd en er geen hinder op zal treden.

In het bestaande plangebied is er geen DWA-productie. Door de realisatie van de nieuwe woningen zal er een toename van de DWA-productie plaatsvinden. Aangezien het plangebied omringd is met bestaande bebouwing is het de verwachting dat er op het bestaande omliggende (gemengde) gemeentelijke stelsel aangesloten kan worden.

- Oppervlaktewater

Er dient 211 m² aan toename aan verharding gecompenseerd te worden. Dit houdt in dat er conform de rekenregels van het waterschap 31 m² aan wateroppervlak gegraven dient te worden, er 14 m³ aan alternatieve berging gerealiseerd dient te worden of een combinatie van het graven van wateroppervlak en een alternatieve berging.

Het plangebied ligt in een, door het Waterschap gekenmerkt, gebied wat gevoelig is voor kwelwater. Ten behoeve hiervan is de invloed van kwelwater op de ontwikkeling nader beschouwd. Het waterschap Rivierenland geeft handvatten om de (mogelijke) toename aan kwelwater te berekenen, met behulp van deze handvatten is een kwelberekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat er op basis van de kwelberekening een waterbezwaar is van 4,9 m³. Op basis van een toegestane peilstijging van 0,30 m kan op basis van het berekende waterbezwaar het wateroppervlak berekend worden. Op basis van het waterbezwaar dient er 17 m² aan oppervlaktewater gegraven te worden ($4,9 \text{ m}^3 / 0,30 \text{ m} = 16,33 \text{ m}^2$). Daarnaast worden er nog drie duikers gerealiseerd, de demping ten behoeve van het realiseren van deze duikers bedraagt 34 m² wateroppervlak. Er wordt in totaal 90 m² aan oppervlaktewater gegraven, waarmee wordt voldaan de vereiste 82 m² compensatie (31+17+34).

In het zuidelijke deel van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd naar 'Tuin'. Hiermee ontstaat de mogelijkheid hier bebouwing/verharding toe te voegen. In de bestaande situatie is er geen bebouwing aanwezig enkel een verhard pad ten behoeve van de erfdienstbaarheid van de boomgaard ten noorden van de bestemmingswijziging. Het verhard oppervlak van dit pad is 485 m². In totaal neemt de verharding in de toekomstige situatie toe met 818 m² (toename van 10%, ten opzichte van bestaand onverhard terrein). Conform de regels van WSRL is er compensatie noodzakelijk, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de persoonlijke vrijstelling van 500 m² aan toename verhard oppervlak. Dit houdt in dat er nog 318 m² aan toename verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Wanneer compensatie plaats vindt in oppervlaktewater dient er 46 m² aan oppervlaktewater gegraven te worden. De watercompensatie wordt gerealiseerd middels het verbreden van watergang 101943, de verbreding bedraagt 0,50 meter. Hierdoor wordt er 46 m² aan oppervlaktewater gegraven, wat voldoende is voor de compensatie.

Het toekomstige watersysteem binnen het plangebied en buiten plangebied tot aan de bestaande primaire watergang zal worden opgewaardeerd van een tertiaire naar een secundaire status. Dit om te garanderen dat voldoende onderhoud wordt uitgevoerd en inspectie door het waterschap mogelijk is.

- Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

Voor de werkzaamheden is een vergunning van het waterschap nodig.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- a. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- b. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- c. vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Gelders Natuurnetwerk (GN) van belang. Het NNN en GN vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN en GN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- a. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- b. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- c. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

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

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten van deze onderzoeken beschouwd.

Soortenbescherming

In 2018 is aan de Kerkstraat 4, de zogenaamde Rehoboth locatie, een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2018/470/r, d.d. 10 oktober 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Hieruit kwam naar voren dat het voormalige kerkgebouw potentie had voor het bevatten van vleermuizen. Om die reden is daaropvolgend een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd, waarbij voor de zekerheid ook de aanwezigheid van huismussen is onderzocht (Blom Ecologie, BE/2019/076, d.d. 16 oktober 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Bij dit onderzoek werd geconcludeerd dat er met de beoogde ingrepen, waaronder sloop van het kerkgebouw, geen afbreuk wordt gedaan leefgebied van huismussen en vleermuizen.

In 2021 is ecologisch onderzoek verricht op het deel van het plangebied waar de 12 woningen gerealiseerd worden (Blom Ecologie, BE/2020/951/r, d.d. 19 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Vanwege de verruiging van het perceel heeft de provincie gevraagd om een actualisatie van deze quickscan Wnb. Het actualiserende onderzoek is inmiddels uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-1112, d.d. 28 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Hieruit is gebleken dat de planlocatie nog steeds geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gezien de korte afstand tot Natura 2000-gebied dient wel een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden om de effecten van stikstofemissie inzichtelijk te maken.

Om de stikstofdepositie ten gevolge van het project in beeld te brengen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 11 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11). Hieruit blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase in de toekomstige situatie geen significante effecten op Natura 2000-gebieden veroorzaken.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bepalingen van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Het plangebied is conform de archeologische beleidsadvieskaart 2022 van de gemeente Buren aangemerkt als 'oude woongrond'. In het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023, dat op het moment van schrijven als ontwerp ter inzage ligt, is dit vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1'. Omdat dit een hoge archeologische verwachting met zich meebrengt en er binnen deze zone graafwerkzaamheden beoogd zijn dient de archeologische waarde ter plaatse vastgesteld te worden. Uit een eerder uitgevoerd onderzoek (ADC Archeoprojecten, 4867, d.d. maart 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12) was al gebleken dat ter plaatse van de drie beoogde woningen op

het Rehoboth terrein geen archeologische waarden aanwezig zijn. In het kader van de ontwikkeling van de zuidelijke woningen is recent een archeologische onderzoeken uitgevoerd (ADC ArcheoProjecten, 5359, d.d. 27 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 13). Navolgend zijn de belangrijkste resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Bij het verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren of lagen aangetroffen. De archeologische verwachting kan daarmee worden bijgesteld naar laag. Daarom wordt door de gemeente geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling wat betreft archeologie. Het selectieadvies is door de regioarcheoloog namens gemeente Buren overgenomen. De bouw van De Boomgaard kan doorgang vinden zonder nader formeel archeologisch onderzoek. De meldingsplicht uit de Erfgoedwet blijft te allen tijde van kracht. Het niet melden van mogelijke archeologische monumenten is een economisch delict.

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

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Rijswijk is ontstaan als een langgerekt dijkdorp aan de Rijnbandijk, met zowel binnen- als buitendijs enige oude bebouwing, zoals de rijksmonumenten Martinuskerk (binnendijs) en windkorenmolen De Hoop (buitendijs). De protestantse kerk vormt de eigenlijke kern van het dorp en staat aan een zone haaks op de dijk, waarlangs zich ook diverse monumentale woningen en boerderijen bevinden. Het gaat hierbij om de voormalige pastorie (Kerkstraat 2, rijksmonument), de kosterie (Kerkstraat 6, gemeentelijk monument) en ook de huidige pastorie (Kerkstraat 6a, geen monumentale status). Tot omstreeks 1970 was er nauwelijks bebouwing rondom de kerk/aan de Kerkstraat te vinden.

Een deel van het plangebied, de locatie die bekend staat als het Rehoboth terrein, maakt onderdeel uit van de waardevolle zone aan de Kerkstraat. Deze gronden zijn al sinds lange tijd in bezit van de protestantse kerk van Rijswijk. De gronden zijn voor een groot gedeelte nog als zodanig herkenbaar, mede doordat het kerkelijk verenigingsgebouw nog op de locatie aanwezig is. Dit verenigingsgebouw draagt het minst bij aan de karakteristieke, en een aantal keer zelfs (rijks)monumentale kwaliteiten van deze zone. Desalniettemin maakt het terrein onderdeel uit van de cultuurhistorische waarde van het terrein en is om deze reden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ter bescherming van deze waarden opgenomen. De woningen worden uitgevoerd als schuurwoning om op deze manier te refereren aan de historische kwaliteit van de omgeving. Met deze opzet wordt tevens aangesloten op bijvoorbeeld de volumeopzet van de pastorie met bijgebouw.

Direct ten noordwesten van het Rehoboth terrein, langs de Rijnbandijk, zijn ook nog twee (rijks)monumentale panden aanwezig. Het gaat daarbij om de negentiende-eeuwse boerderijen die voorzien zijn van de adressen Rijnbandijk 243 en 245. Vanwege de monumentale status en cultuurhistorische waarde van deze boerderijen zijn ze voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Ten oosten en zuiden van de zone aan de Kerkstraat bevindt zich dorpsbebouwing van latere datum. Een ander deel van het plangebied ligt tussen de zone aan de Kerkstraat en de boomgaarden, die ook op de locatie zelf al in 1850 zichtbaar zijn op de kaart. Daarmee maakt het onderdeel uit van de karakteristieke oude dorpskern. Tot voor kort stonden er op een deel van de ontwikkellocatie grote bedrijfsopstallen, wat een onaantrekkelijke rand van Rijswijk oplevert zowel van buitenaf als van binnenin.

In het ontwerp van de beoogde woningen is gezocht naar mogelijkheden om het karakter van het dorp, zijn ligging aan de dijk geflankeerd door boomgaarden, te versterken. Hierbij is het zicht van buitenaf belangrijk; vanuit De Heuvel en de Rijnbandijk is de locatie waarneembaar achter de boomgaard, maar ook de beleving van binnenuit, de meerwaarde van de plek om te wonen en voor omwonenden om te wandelen.

Vanuit de historie van de plek is duidelijk vast te stellen dat de locatie honderden jaren onderdeel heeft uitgemaakt van uitgestrekte boomgaarden ten zuiden van de dijk. Door de opstallen was dit momenteel noch waarneembaar noch beleefbaar. De boomgaard wordt opnieuw als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van deze unieke plek. Zo ontstaat er een duidelijkere relatie tussen het plangebied en de ten westen gelegen boomgaarden. Tussen de bomen worden drie compacte volumes los geplaatst. De volumes zijn verschillend in programma en oppervlakte, maar worden allemaal voorzien van een langskap en refereren wat betreft maat, schaal en uiterlijke verschijning aan bebouwing passend bij een boomgaard. De korrel van de bebouwing past bij de ruimte die elk volume krijgt in het groen. Zo sluit het geheel aan bij de grote groene kavels van de kerk en de overige bebouwing langs de Kerkstraat.

Overeenkomsten tussen de volumes zijn de toepassing van een kap, gedempte kleuren en voordeuren aan de zijde van de straat. Door de opzet van de drie volumes ogen ze als 3 grote woonhuizen. De omzoming van elk volume met een brede haag versterkt deze opzet, maar genereert daarnaast ook privacy voor de bewoners en houdt auto's uit het zicht.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden en ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat onder andere de realisatie van woningen. Dit brengt een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Uitgaande van de kencijfers van CROW-publicatie 381 in de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' kan de verkeersgeneratie berekend worden. Deze berekening is weergegeven in navolgende tabel.

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	3	24,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	2	15,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Koop, appartement, goedkoop	5,6	6	33,6

Totaal		15	127,4
---------------	--	----	-------

De ontwikkeling zorgt, uitgaande van de normen van CROW-publicatie 381, voor een totale verkeersgeneratie van 127,4 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien dit een relatief beperkte toename betreft is de verwachting dat dit verwerkt kan worden op de bestaande straten.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling vormt.

4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een vrijstaande woning. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op de parkeernormen die staan in de CROW-publicatie. Uitgegaan wordt van de parkeernorm horende bij het gebiedstype 'buitengebied', de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de functie 'koop, huis, vrijstaand'.

Woningtype	Parkeereis per woning (incl. bezoekers)	Aantal woningen	Totale parkeereis
Koop, huis, vrijstaand	2,3	3	6,9
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	2	4,4
Koop, huis, tussen/hoek	2	4	8
Koop, appartement, goedkoop	1,6	6	9,6
Totaal		15	28,9 (≈29)

Uit de tabel blijkt dat de gezamenlijke parkeerbehoefte van de woningen 29 parkeerplaatsen bedraagt. Echter is het onlogisch om de parkeereis voor het geheel te bekijken, aangezien de Rehoboth locatie losstaat van de overige woningen. Daarom dienen de twee locaties los van elkaar beschouwd te worden. De parkeereis voor de Rehoboth locatie bedraagt 7 parkeerplaatsen. In het plan zijn 7 parkeerplaatsen aanwezig: 2 op eigen terrein en 5 in een parkeerkoffer. Daarmee wordt voldaan aan de eis.

Voor de overige woningen zijn 22 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen in dit plan zijn verdeeld over privéterrein en het openbaar gebied, langs de inrit. Op privéterrein zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig en in het openbaar gebied bevinden zich 16 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de parkeereis.

4.11 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van 0,8€ / m² bvo.

GPR Gebouw

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Klimaatadaptatie Rivierenland

Regio Rivierenland is gevoelig voor de gevolgen van klimaatverandering. Dit komt door de combinatie van hoog water, kwel en woningen vlak achter de dijk. De provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, de gemeenten en andere organisaties hebben samen de Regionale (klimaat) Adaptatie Strategie (RAS) Rivierenland opgesteld. De inhoudelijke thema's die horen bij klimaatadaptatie hebben betrekking op wateroverlast, droogte, hitte en het risico op overstromingen. Rivierenland is gevoelig tot zeer gevoelig voor al deze klimaateffecten. Deze aspecten dienen betrokken te worden bij ontwikkelingen.

Planspecifiek

De beoogde woningbouw zal voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. De beoogde woningen worden goed geïsoleerd, aardgasloos aangelegd en voorzien van zonnepanelen. Daarmee zullen ze voldoen aan de BENG-eisen.

Zoals beschreven in toelichting paragraaf 3.2.2 verplicht de Omgevingsverordening Gelderland dat er rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte.

- Wateroverlast

Zoals reeds aan bod is gekomen in toelichting paragraaf 4.7 ligt het plangebied in een gebied dat gevoelig is voor kwelwater. Door de hoge grondwaterstand kan ook extreme neerslag hinder veroorzaken. Om dit te voorkomen zijn er in toelichting paragraaf 4.7 verschillende voorstellen voor een goede hemelwaterafvoer gedaan, waarover in een later stadium keuzes worden gemaakt. Daarmee kan wateroverlast worden voorkomen.

- Overstroming

Uit de Klimaatatlas Rivierenland blijkt dat de kans op een overstroming ter plaatse van het plangebied in 2050 klein is. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden niet nodig geacht.

- Hitte

In het plangebied is in de huidige situatie geen sprake van hitte. Door het toevoegen van woningen neemt de hitte mogelijk wat toe. Tegelijkertijd wordt er nieuw groen gerealiseerd en ligt het plan aan een watergang. Hierdoor wordt de invloed van hittestress beperkt.

- Droogte

In het plangebied is geen sprake van droogte. In de toekomstige situatie is er in en rondom het plangebied voldoende water en groen aanwezig om verdroging van de bodem tegen te gaan.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er in het plan voldoende rekening wordt gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- a. bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- b. bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- c. nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- d. afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- e. specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- f. afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

In het voorliggend bestemmingsplan is, voor zover van toepassing, aangesloten bij de planregels zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren'. De navolgende (dubbel)bestemmingen komen voor in dit bestemmingsplan.

5.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

Aan de gronden in het westen van het plangebied, de gronden die nog een agrarisch gebruik kennen, is net als in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' toegekend. Binnen deze bestemming is het uitvoeren van agrarische activiteiten toegestaan. Doordat er aan deze gronden geen bouwvlak is toegekend zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Artikel 4 Bedrijf - Nutvoorziening

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de nutvoorziening die in het oosten deel van de planlocatie gerealiseerd wordt. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Artikel 5 Groen

Plaatsen binnen het plangebied die primair bedoeld zijn voor openbaar groen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere groen-, speel-, nuts- en watervoorzieningen toegestaan. Tevens mogen er paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.

Artikel 6 Tuin

Deze bestemming is opgesteld om specifieke percelen in het zuiden van het plangebied te behouden als tuin, moestuin en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Agrarische activiteiten zijn hier niet toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Op deze manier wordt het gebied ten westen van dorpsrand van Rijswijk gevrijwaard van bebouwing die het zicht ontnemt.

Artikel 7 Verkeer

De gronden voor zowel doorgaande wegen, gebiedsontsluitingswegen, (woon)straten, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen zijn bestemd als verkeer. Het gaat hier om zowel doorgaand als bestemmingsverkeer.

Artikel 8 Wonen

De beoogde en bestaande woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Om de locatie van de woningen vast te leggen is een bouwvlak opgenomen. In de bouwvlakken is aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan en van welk type deze mogen zijn. Per woningtype zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, goothoogtes en afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Ook is een bebouwingspercentage in de bestemmingsbepaling opgenomen.

Een bescheiden beroep aan huis, dat minder dan 30% van de woning in beslag neemt, is toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een kleine schoonheidssalon, een fysiotherapeut, een eenmansadviesbureau e.d. Daarnaast is het mogelijk binnen de bestemming Wonen een webwinkel uit te oefenen.

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de mogelijk archeologische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. In de dubbelbestemming worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Het plangebied ligt onder andere nabij dijklichamen. Om te voorkomen dat toekomstige ontwikkelingen in het plangebied nadelige effecten opleveren voor de dijk en de beschermende werking van de dijk voor het achterliggende land is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming komt overeen met de regels van de keur van het waterschap.

5.4.3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen over werkzaamheden aan monumentale en karakteristieke bebouwing, situering van gebouwen en woningen, bouwen buiten bouwgrenzen en het toelaten van bouwwerken met afwijkende maten.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Tevens is hier een regeling opgenomen die er op toeziet dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Delen van het plangebied zijn middels aanduidingen aangemerkt als vrijwaringszone van de dijk. In deze zone zijn specifieke voorwaarden aan werken en werkzaamheden gesteld. Daarnaast is middels de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' een zone opgenomen die regelt dat er binnen 50 m van de ten oosten gelegen woonpercelen niet gespoten mag worden met gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. Dit borgt het voorkomen van gezondheidsschade door deze middelen bij (toekomstige) bewoners.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan, inclusief maten en maatvoeringen, evenementen, mantelzorg en nutsvoorzieningen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheid om – onder voorwaarden – de archeologische dubbelbestemming te wijzigen.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsregels

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

Artikel 18 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij behorende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties. Een ontwerpplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Op 9 juni 2021 is een informatieavond georganiseerd. Hierbij is het plan gepresenteerd aan 46 belangstellenden. Vervolgens zijn vragen beantwoord en is gereageerd op enkele zorgen van de belangstellenden. Hiervan is een verslag gemaakt (zie bijlagen bij toelichting bijlage 14). Hierbij dient vermeld te worden dat de bij de informatieavond genoemde calamiteitenroute als eis vervallen is.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners, namelijk de provincie Gelderland en waterschap Rivierenland. Met het waterschap heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over het waterhuishoudkundig plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan De Boomgaard heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen. In de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 15) zijn deze zienswijzen verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot bijstelling van het maximum percentage aan verhard oppervlak van 30 naar 10 in de bestemming 'Tuin', opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is het waterhuishoudkundig plan aangepast naar aanleiding van een zienswijze van waterschap Rivierenland. De zienswijzen hebben verder niet geleid tot aanpassingen op de verbeelding.