



# RUIMTELIJKE MOTIVERING 'Eck en Wiel, Adam van Delenstraat 6c'

Datum: 12 februari 2026

Versie: Definitief

<b>Colofon</b>	
<b>Titel:</b>	Ruimtelijke motivering 'Eck en Wiel, Adam van Delenstraat 6c'
<b>Versie:</b>	Definitief
<b>Auteur:</b>	N.W.R. Steijvers
<b>Opdrachtnemer:</b>	Pro Ruimte B.V. Modelleur 4 5171 SL Kaatsheuvel
<b>Telefoon:</b>	0416 759779
<b>Email:</b>	info@proruimte.nl
<b>Website:</b>	www.proruimte.nl
<b>Contactpersoon:</b>	Niels Steijvers
<b>Telefoon:</b>	0682965973
<b>Email:</b>	niels.steijvers@proruimte.nl

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied .....	5
1.3	Omgevingsplan .....	6
1.4	Opzet van de ruimtelijke motivering .....	7
<b>2</b>	<b>Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie</b> .....	<b>8</b>
2.1	Inleiding .....	8
2.2	Huidige situatie .....	8
2.3	Toekomstige situatie .....	11
2.4	Inrichtingsplan .....	13
2.5	Strijdigheid omgevingsplan .....	15
<b>3</b>	<b>Relevant ruimtelijk beleid</b> .....	<b>16</b>
3.1	Inleiding .....	16
3.2	Europees beleid .....	16
3.3	Rijksbeleid .....	17
3.4	Provinciaal beleid .....	20
3.5	Regionaal beleid .....	22
3.6	Gemeentelijk beleid .....	23
3.7	Conclusie relevant ruimtelijk beleid .....	25
<b>4</b>	<b>Fysieke leefomgeving</b> .....	<b>26</b>
4.1	Inleiding .....	26
4.2	Bodem .....	26
4.3	Asbest .....	27
4.4	Verkeer en parkeren .....	28
4.5	Activiteiten en milieuzonering .....	31
4.6	Geluid .....	33
4.7	Agrarische geurhinder .....	35
4.8	Luchtkwaliteit .....	37
4.9	Gezonde fysieke leefomgeving .....	37
4.10	Weging van het waterbelang .....	40
4.11	Natuur en landschap .....	42
4.12	Flora en fauna .....	43
4.13	Archeologie en cultuurhistorie .....	46
4.14	Omgevingsveiligheid .....	48
4.15	Milieueffectrapportage .....	50
4.16	Conclusie fysieke leefomgeving .....	51
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>52</b>
5.1	Inleiding .....	52
5.2	Economische uitvoerbaarheid .....	52

5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	52
<b>Bijlagen</b> .....		<b>54</b>
Bijlage 1:	Inrichtingsplan .....	54
Bijlage 2:	Verkennd- en nader bodemonderzoek .....	54
Bijlage 3:	Asbestinventarisatie .....	54
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï .....	54
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek paramedische praktijk Adam van Delenstraat 8 .....	54
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen .....	54
Bijlage 7:	Digitaal wateradvies .....	54
Bijlage 8:	Quickscan flora & fauna .....	54
Bijlage 9:	Rapportage AERIUS-berekeningen .....	54
Bijlage 10:	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek .....	54
Bijlage 11:	Programma van Eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek .....	54
Bijlage 12:	Participatieverslag .....	54
Bijlage 13:	Definitieve ontwerpen woningen .....	54
Bijlage 14:	Geurberekening .....	54

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het bedrijfspand aan de Adam van Delenstraat 6c, waar voorheen een emballagebedrijf gevestigd was, staat al geruime tijd leeg. De bedrijfsbebouwing ter plaatse is verouderd en voorziet niet in een actuele behoefte naar dit type bedrijfsgebouw op de huidige locatie. Initiatiefnemer is voornemens om het leegstaande bedrijfspand en achterliggend verhard perceel aan de Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel te transformeren naar een woongebied. Het aanwezige kantoorpand met achtergelegen loods wordt gesloopt en het huidige asfalt op het terrein wordt verwijderd. Ter plaatse worden in totaal 14 woningen gerealiseerd.

Het omgevingsplan van de gemeente Buren staat de bouw van de beoogde woningen op de gewenste locatie niet rechtstreeks toe. Het project kan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden middels een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierbij worden zowel het ruimtelijk als bouwtechnisch deel van de vergunning gelijktijdig aangevraagd. Onderdeel van de ruimtelijke toets betreft een onderbouwing dat met de realisatie van het project voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet in deze afweging.

## 1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Eck en Wiel aan de Adam van Delenstraat 6c. Direct rondom het besluitgebied bevinden zich voornamelijk woonpercelen. Ten westen grenst het besluitgebied aan het woonperceel Adam van Delenstraat 6b en aan de zuidwestzijde aan de moestuinen achter de St. Anna kerk. Ten zuiden grenst het besluitgebied aan de woonpercelen van Spiraeastraat 2 tot en met 8. Aan de oostzijde vormen aan de voorzijde van het perceel de woningen van de Adam van Delenstraat 6d tot en met 6g de grens van het besluitgebied en ter hoogte van het achtererf geldt dit voor het perceel van de Adam van Delenstraat 8. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie O, nummer 250 en heeft een oppervlakte van circa 2.630 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeeldingen geven de locatie van het besluitgebied binnen de kern Eck en Wiel en de exacte begrenzing weer.



Locatie besluitgebied binnen kern Eck en Wiel (rood omkaderd, bron: PDOK)



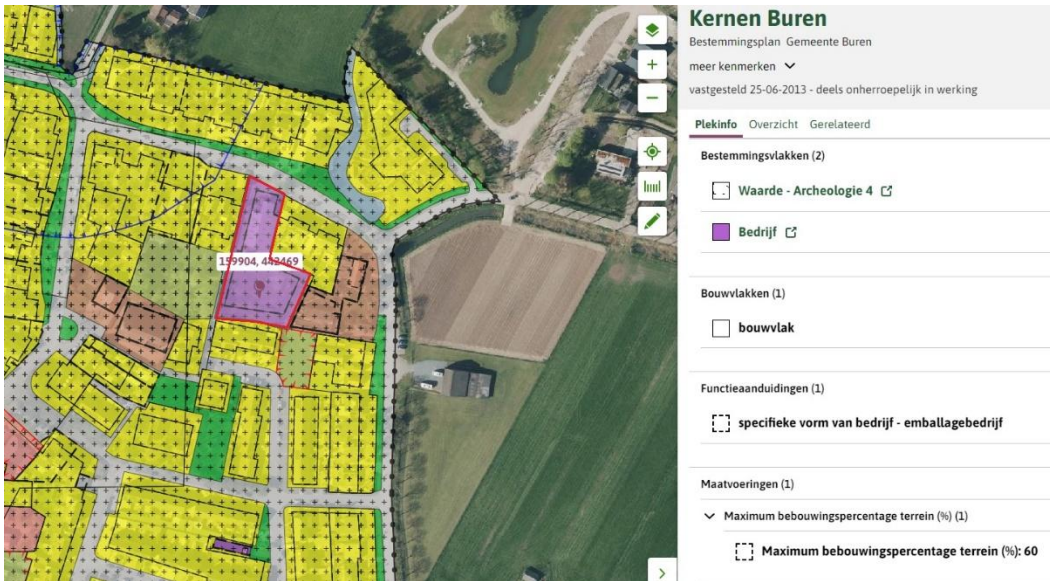
Exacte begrenzing besluitgebied (rood omlijnd, bron: PDOK)

### 1.3 Omgevingsplan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Buren. Ter plekke van het besluitgebied geldt vanuit het tijdelijk deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Kernen Buren' (vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren). Binnen dit bestemmingsplan kent het gehele besluitgebied de bestemming 'Bedrijf'. De voorzijde van het perceel grenst aan de bestemming 'Verkeer'. Verder geldt voor het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op 30 januari 2024 is het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 vastgesteld. Met dit parapluplan worden archeologische verwachtingswaarden voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgelegd. Het besluitgebied is hierin aangeduid als 'Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2'.

Op een groot deel van het perceel is een bouwvlak gesitueerd met maatvoering aanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 60%'. Tot slot geldt voor het gehele besluitgebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – emballagebedrijf'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kernen Buren' weer.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren' als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente Buren (besluitgebied rood omlijnd)*

## 1.4 Opzet van de ruimtelijke motivering

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geeft achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het derde en vierde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk vijf bevat een beschrijving van de juridische vormgeving. In hoofdstuk zes en zeven komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven.

### 2.2 Huidige situatie

#### Historische ontwikkeling Eck en Wiel

Eck en Wiel is op een hoger gelegen oeverwalcomplex ontstaan langs de destijds hier aanwezige verbindingsweg van Tiel naar Amerogen, de huidige Prinses Beatrixstraat. De oudste bebouwing van de kern is dan ook langs deze weg centraal in de kern te vinden. De eerste uitbreidingen van de kern zijn ontstaan aan de westzijde van de Prinses Beatrixstraat ter plaatse van de huidige Jordanstraat. Aan de oostzijde is hierna fasegewijs nieuwbouw gerealiseerd.

#### Huidige situatie besluitgebied

Aan de Adam van Delenstraat 6c is eind jaren '70 het bestaande bedrijfspand op het perceel gerealiseerd. Tot begin deze eeuw is hier een expeditiebedrijf gevestigd geweest. Sindsdien is het perceel niet meer actief in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is het gehele perceel voorzien van oppervlakteverharding (o.a. voor het gebruik van het achtererf als locatie voor laden en lossen van vrachtwagens). Tussen het besluitgebied en de Spiraeastraat bevindt zich een wandelpad/brandgang die deze ten zuiden gelegen weg verbindt met het besluitgebied. Aan de westzijde wordt het perceel over de volledige lengte begrensd met een heg. Aan de zuidzijde bevinden zich de erfafscheidingen van de woningen aan de Spiraeastraat. Op het achtererf aan de oostzijde wordt het pand van Adam van Delenstraat 8 afgeschermd door een reeks coniferen. Aan de noordoostzijde van het perceel is het perceel begrensd door de erfafscheidingen van de naastgelegen woonpercelen. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie weer.



*Voorzijde besluitgebied in huidige situatie, op de voorgrond het bestaande bedrijfspand, rechts de toerit naar het achtererf*



*Achterzijde bestaande bedrijfspand met op de voorgrond het volledig verharde achtererf*



*Achter terrein gezien vanaf de zuidelijke perceelsgrens kijkend richting het huidige bedrijfspand*



*Oostzijde achter terrein met links op de achtergrond het huidige bedrijfspand, rechts de woningen Adam van Delenstraat 6d en 6e*



*Zuidoosthoek besluitgebied, op de achtergrond huidige te verwijderen coniferenrij grenzend aan het perceel Adam van Delenstraat 8 (paramedische praktijk)*

## 2.3 Toekomstige situatie

### Ontwikkelingen

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied in totaal 14 woningen te realiseren, onderverdeeld in 5 appartementen in een gebouw aan de voorzijde van het perceel en 9 kleine grondgebonden woningen in de vorm van een hofje op het achter terrein. Het parkeren wordt zowel op eigen terrein bij de grondgebonden woningen als in een parkeercoffer aan de voorzijde van het perceel opgelost. De afbeelding op pagina 13 geeft de plattegrond van de gewenste toekomstige situatie weer.

### Bouwplan

Het appartementengebouw aan de voorzijde van het besluitgebied bestaat uit 3 bouwlagen met een mansardekap. De nokhoogte van het gebouw bedraagt circa 10 meter, echter door de kapvorm ligt de goothoogte op circa 3,5 meter. Hierdoor oogt het volume van het gebouw kleiner.

Op de begane grond van het appartementengebouw zijn 2 appartementen voorzien met een woonoppervlak van circa 54 m<sup>2</sup>. De appartementen zijn bereikbaar via een centrale entree, waar zich ook het trappenhuis en de lift naar de appartementen op de verdieping bevinden. Op de eerste verdieping bevinden zich eveneens 2 appartementen met een woonoppervlak van circa 50 m<sup>2</sup>. Tot slot is op de tweede verdieping 1 appartement voorzien met een woonoppervlak van circa 54 m<sup>2</sup>. De afbeeldingen hieronder geven een impressie van de gevelaanzichten van het appartementengebouw weer.

De grondgebonden woningen op het achtererf bestaan uit rijen van twee- of drie-onder-een-kap. Omwille van de ligging tussen andere woonpercelen is gekozen voor eenlaags woningen met een kap. De goot- en nokhoogte van deze woningen bedragen respectievelijk circa 2,9 en 8 meter en de woningen hebben een grondvlak van circa 46 m<sup>2</sup>.

De woningen hebben allen één of twee parkeerplekken op eigen terrein. Centraal in het hofje is een groenstrook voorzien waar ook waterberging gerealiseerd kan worden. Aan de zuidoostzijde is het bestaande wandelpad tussen het besluitgebied en de Spiraeastraat opgenomen in het plan.



Voorgevelaanzicht appartementengebouw (bron: Schlingmann Architecten)



**LINKERZIJGEVEL**

*Zijgevelaanzicht appartementengebouw (bron: Schlingmann Architecten)*



**ACHTERGEVEL**

*Achterevelaanzicht appartementengebouw (bron: Schlingmann Architecten)*



Impressie vooraanzicht appartementengebouw (bron: Schlingmann Architecten)



Gevelaanzichten drie-onder-een-kapwoningen en twee-onder-een-kapwoningen, met en zonder dakkapel (bron: bta veenendaal)

## 2.4 Inrichtingsplan

Ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied binnen het besluitgebied is een inrichtingsplan uitgewerkt. Dit inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering.

Het inrichtingsplan gaat onder meer in op het aan te planten groen binnen het besluitgebied. Zo worden aan de voorzijde van het besluitgebied drie nieuwe laanbomen aangeplant. Ook centraal in het hofje worden een drietal grote bomen geplant in de groenstrook. Verder worden de overhoekjes in de oostelijke en zuidwestelijke hoek van het besluitgebied groen ingericht. Tot slot worden ook de erfafscheidingen in de vorm van groene hederahekwerken of beukhagen aangelegd. Aan de oostzijde bestaan de erfafscheidingen uit geluidwerende muren (kokoswall) begroeid met klimop (omwille van de achtergelegen fysiopraktijk).

Ter bevordering van de waterhuishouding binnen het besluitgebied wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de grastegels of -klinkers, onder meer bij de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel. Het groen centraal in het hofje wordt als wadi ingericht ten behoeve van waterberging. Ook worden de daken van bergingen als vegetatiedaken uitgevoerd. Deze daken hebben zowel een waterbergende als verkoelende functie. Door toepassing van groene erfafscheidingen, vegetatiedaken en aanplant van bomen wordt een groene en verkoelende leefomgeving gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft het inrichtingsplan voor het besluitgebied weer.



Inrichtingsplan besluitgebied (bron: Ontwerpbureau Lujendijk)

## 2.5 Strijdigheid omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan 'Kernen Buren', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Buren. Onderhavig plan past niet binnen de regels van de hoofdfunctie 'Bedrijf'. Binnen deze hoofdfunctie is het gebruik van gronden en gebouwen voor woondoeleinden niet toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet in de onderbouwing dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt daarmee de grondslag voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

## 3 Relevant ruimtelijk beleid

### 3.1 Inleiding

De ruimtelijke motivering zoals deze voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van Europa, Rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het plan aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

### 3.2 Europees beleid

#### 3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

#### 3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.9.

#### 3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) en die op basis van artikel 2.44, 1e lid Omgevingswet door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit als zodanig zijn aangewezen middels een aanwijzingsbesluit. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.10 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

#### 3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. In paragraaf 4.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

### 3.3 Rijksbeleid

#### 3.3.1 Instructieregels Rijk

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 4 van deze motivering aangehaald.

#### 3.3.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgeving inclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

### 3.3.2.1 Conclusie

In de NOVI wordt het 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' als één van de nationale belangen en opgaven aangemerkt. Wonen is één van de basisbehoeften voor mensen; een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het plan voorziet in de toevoeging van 14 woningen, waarvan 5 sociale huurappartementen en 9 betaalbare koopwoningen. Er is een grote vraag naar woningen in dit (prijs)segment. Er is daarmee sprake van een plan dat aansluit op de woonbehoefte en derhalve in overeenstemming is met dit aspect uit de NOVI. Verder raakt het plan geen belangrijke doelen uit de NOVI.

### 3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat de Ladder wordt toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

#### 3.3.3.1 Uitwerking

##### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het project te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is uiteengezet in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014 (ECLI:RVS:2014:1442 Wierden). De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Wanneer het om een woningbouwlocatie gaat, zoals in voorliggend geval, geldt het volgende uitgangspunt:

*“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”*

Doordat de Ladder voor duurzame verstedelijking beleidsneutraal is overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving is de jurisprudentie die gevormd is onder de werking van het Besluit ruimtelijke ordening ook van belang voor de toepassing van de Ladder onder de Omgevingswet.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 14 woningen. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder conform artikel 5.129g van het Bkl is benodigd.

##### **Behoeft**

Allereerst dient bepaald te worden of het planvoornemen voorziet in een concrete behoefte. De gemeente Buren heeft het woningbouwprogramma 2020-2030 vastgesteld om de woningbouwbehoefte binnen de gemeente voor de genoemde periode vast te leggen. In het woningbouwprogramma is zowel kwantitatief als kwalitatief per deelgebied bepaald aan welke aantallen en typen woningen gedurende de periode behoefte is.

Het besluitgebied aan de Adam van Delenstraat 6c ligt in het deelgebied Maurik. In dit deelgebied zijn in de huidige situatie 1.947 woningen. Voor deze zone is tot 2030 volgens de prognose voor autonome groei behoefte aan 126 nieuwe woningen. Daarnaast wordt een gemeente-overstijgende vraag verwacht naar nog eens 84 woningen in dit deelgebied, waarmee de totale geraamde behoefte tot 2030 op 210 nieuwe woningen neerkomt. Van deze geraamde behoefte zijn momenteel 158 woningen in plannen opgenomen (harde en

zachte plancapaciteit). Er is dus nog sprake van een 'tekort' van 52 woningen. Daarnaast valt van de gecombineerde harde en zachte plancapaciteit om uiteenlopende redenen vaak nog een deel af; gemeenten gaan om die reden vaak uit van een gewenste plancapaciteit van 130% van de behoefte. Uitgaande van deze wenselijke 'overcapaciteit' is de additionele vraag naar meer plannen voor woningen nog groter dan de genoemde 52 woningen. Onderstaande tabel geeft de verdeling van het gemeentelijke nieuwbouwprogramma over de deelgebieden weer.

Gebied	Gerealiseerd '15-'19	Ondergrens	Bovengrens	%	In plannen	Nog in te vullen bij max programma tot 2030
<b>Deelgebied Beusichem</b>	102	168	280	20%	95	185
<b>Deelgebied Buren</b>	55	210	350	25%	134	216
<b>Deelgebied Maurik</b>	212	126	210	15%	158	52
<b>Deelgebied Lienden</b>	93	244	400	29%	132	268
<b>Buitengebied</b>	18	92	160	11%	93	67
<b>Totaal</b>	<b>480</b>	<b>840</b>	<b>1400</b>	<b>100%</b>	<b>612</b>	<b>788</b>

Tabel met woningbouwprogrammering per deelgebied tot 2030; besluitgebied behorend tot deelgebied Maurik (bron: Woningprogramma 2020-2030 gemeente Buren)

Het Woningbouwprogramma 2020-2030 maakt onderscheid in behoefte naar segmenten woningen. In deze verdeling is onderscheid gemaakt tussen huurwoningen met een prijs onder of boven de liberalisatiegrens en koopwoningen goedkoper of duurder dan € 300.000, -. Ten opzichte van de totale behoefte tot 2030 hanteert de gemeente de volgende verdeling voor deze segmenten:

- 30% van het programma in huursegment tot de liberalisatiegrens;
- 5% van het programma in huursegment boven de liberalisatiegrens;
- 30% van het programma in de betaalbare koop;
- 35% van het programma in de middel dure/dure koop.

Met het plan aan de Adam van Delenstraat 6c worden 14 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Het plan sluit derhalve aan op het segment 'betaalbare koop' uit het gemeentelijk woningbouwbeleid waar 30% van de totale behoefte uit bestaat. Van het genoemde 'tekort' van 52 woningen is 30% gewenst in het segment 'betaalbare koop' (ten minste 16 woningen). Met de beoogde 14 betaalbare koopwoningen wordt derhalve voorzien in een concrete behoefte.

### Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Naast het bepalen van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling dient aangegeven te worden of de betreffende ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien een ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied, moet gemotiveerd worden dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte alternatieven zijn.

Het besluitgebied aan de Adam van Delenstraat 6c ligt binnen de bebouwde kom van Eck en Wiel en is derhalve ook gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering voor de locatiekeuze is vanuit dit oogpunt niet noodzakelijk.

#### 3.3.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g uit het Bkl.

#### 3.3.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijks belangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

## 3.4 Provinciaal beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie schetst de provincie het beeld voor de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities, geeft de provincie hier richting aan:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Economisch vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie woon- en leefklimaat van toepassing. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke kwaliteiten.

De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wil de provincie investeren in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningsniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft hierbij de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De focus ligt hierbij op concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere mogelijkheden zijn, wordt er gekeken naar uitbreiding aan de randen van steden en dorpen.

#### **Beoordeling initiatief**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 14 woningen op een perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten op het principe 'inbreiding vóór uitbreiding' zoals ook omschreven in paragraaf 7 van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het planvoornemen is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

#### 3.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### 3.4.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is voor het laatst gewijzigd op 1 mei 2024. De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van 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 geeft regels aan gemeenten die bij het wijzigen van het omgevingsplan in acht genomen moeten worden.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om voor de provincie. De provincie wil samen met alle partijen werken om dit mogelijk te maken. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. De provincie borgt dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. In het kader van het Actieplan Wonen worden gemeenten verplicht tot:

1. het tweejaarlijkse monitoren of de bouwmogelijkheden in het omgevingsplan nog in een reële behoefte voorzien;
2. het jaarlijks monitoren of feitelijk gebruik gemaakt wordt van verleende bouwvergunningen voor woningbouwlocaties en;
3. het serieus in overweging nemen om onbenutte bouwvergunningen in te trekken bij twee jaar 'stilst zitten' door de projectontwikkelaar e/o bouwonderneming.

## Beoordeling initiatief

### Wonen

De gemeente Buren maakt voor de regionale woningbouwprogrammering onderdeel uit van de regio Rivierland. Voor deze regio is de Regionale Woonagenda Rivierland 2020-2030 van toepassing.

#### Regionale Woonagenda Rivierland 2020- 2030

De regionale woonagenda omvat de woningbouwafspraken voor de regio Rivierland voor de periode van 2020 tot 2030. De woonagenda bevat allereerst een verkenning van de ontwikkelingen die spelen in de regionale woningmarkt en vertaalt dit naar een concreet woningbouwprogramma per regio.

Op basis van prognoses van Primos en PBL zijn voor alle gemeenten in de regio bandbreedtes toegekend voor het aantal te realiseren woningen binnen de genoemde periode. Voor de gemeente Buren is voor het woningbouwprogramma een bandbreedte aangehouden van minimaal 800 tot maximaal 1.400 nieuwe woningen in 2030.

De bestaande woningvoorraad in de gemeente Buren toont daarnaast een eenzijdig beeld: vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Het aandeel sociale huur is met 19% de laagste in de regio. Koopwoningen zijn in de gemeente Buren over het algemeen relatief duur.

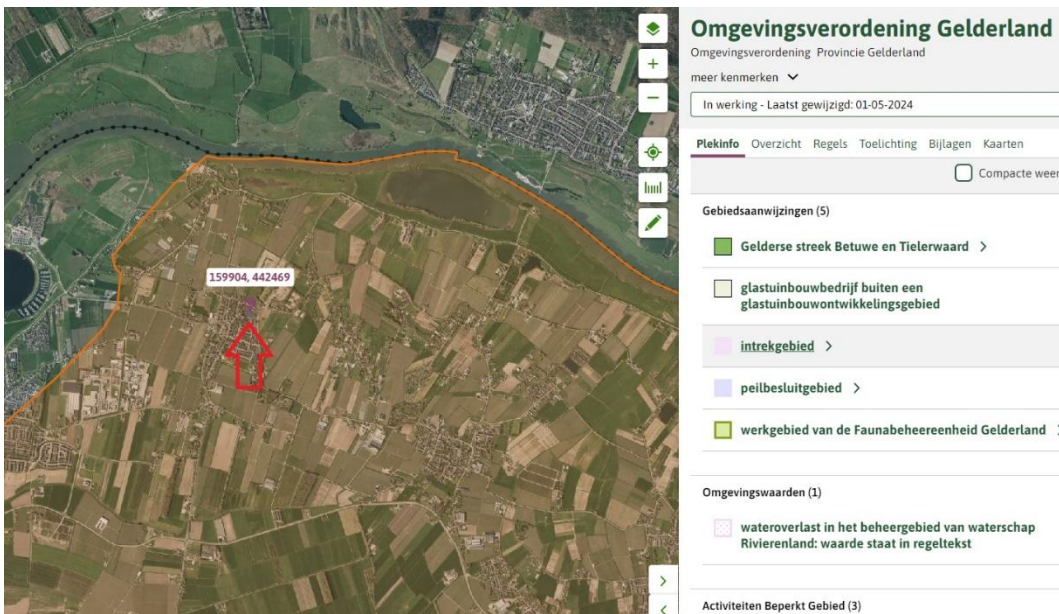
De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op betaalbare koopwoningen en sociale huurappartementen. Hiermee wordt voorzien in een concrete en urgente behoefte binnen de gemeente Buren. Het plan sluit aan op de regionale woonagenda en is derhalve in overeenstemming met dit aspect uit de provinciale omgevingsverordening.

### Grondwater

Conform de provinciale omgevingsverordening is het besluitgebied gelegen in een zone aangewezen als 'intrekgebied' (zie onderstaande afbeelding). Afdeling 4.3 van de provinciale omgevingsverordening stelt regels aan het uitvoeren van grondwaterbedreigende activiteiten in intrekgebieden. Artikel 4.16 stelt met betrekking tot onder meer intrekgebieden het volgende:

#### *Artikel 4.16 (specifieke zorgplicht)*

1. Degene die een grondwaterbedreigende activiteit verricht in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, een koude-warmte-opslagvrije zone, een boringsvrije zone, een intrekgebied, een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied of een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebieden weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater, is verplicht:
  - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
  - b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
  - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.



Ligging besluitgebied binnen intrekgebied (besluitgebied indicatief aangegeven met rode pijl)

Met het voornemen voor de bouw van 14 woningen worden er geen grondwaterbedreigende activiteiten uitgevoerd. Het toepassen van uitlopende materialen zoals lood en zink wordt zoveel mogelijk vermeden ter voorkoming van uitspoeling naar en bescherming van het grondwater.

### 3.4.2.1 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

### 3.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

## 3.5 Regionaal beleid

### 3.5.1 Waterschap verordening waterschap Rivierenland

In de waterschap verordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het gebied van waterschap Rivierenland mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De waterschap verordening vervangt hiermee onder andere de Keur Waterschap Rivierenland 2014 en de Algemene regel behorende bij de keur. De omzetting van de regels heeft beleidsneutraal plaatsgevonden; dit houdt in dat er inhoudelijk nauwelijks iets aan de regels is veranderd.

In de waterschap verordening zijn, omwille van de leesbaarheid in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, werkingsgebieden toegekend; dit betreffen locaties waar regels uit de verordening gelden. Voor het planvoornemen aan de Adam van Delenstraat is een regel met werkingsgebied ter plaatse van het besluitgebied van toepassing:

- Aanbrengen, vervangen en hebben van gesloten verharding;

Nadere toetsing aan de regelgeving vanuit de waterschap verordening vindt plaats in paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke motivering. Uit deze toetsing blijkt dat het plan niet in strijd is met regelgeving vanuit de waterschap verordening.

### 3.5.1.1 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de waterschap verordening van waterschap Rivierenland.

### 3.5.2 Conclusie regionaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met regionale ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante regionale omgevingsbeleid.

## 3.6 Gemeentelijk beleid

### 3.6.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

De Omgevingsvisie van de gemeente Buren is op 14 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt daarmee de voorgaande gemeentelijke structuurvisie Buren 2009-2019. De omgevingsvisie bevat de doelen en ambities die de gemeente voor de lange termijn heeft voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen meer over ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook thema's als duurzaamheid, milieu, veiligheid en gezondheid komen hierin terug. Tevens vormt de omgevingsvisie het eerste toetsingskader voor gemeenten om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op wenselijkheid en haalbaarheid binnen de gemeentelijke beleidskaders te bepalen.

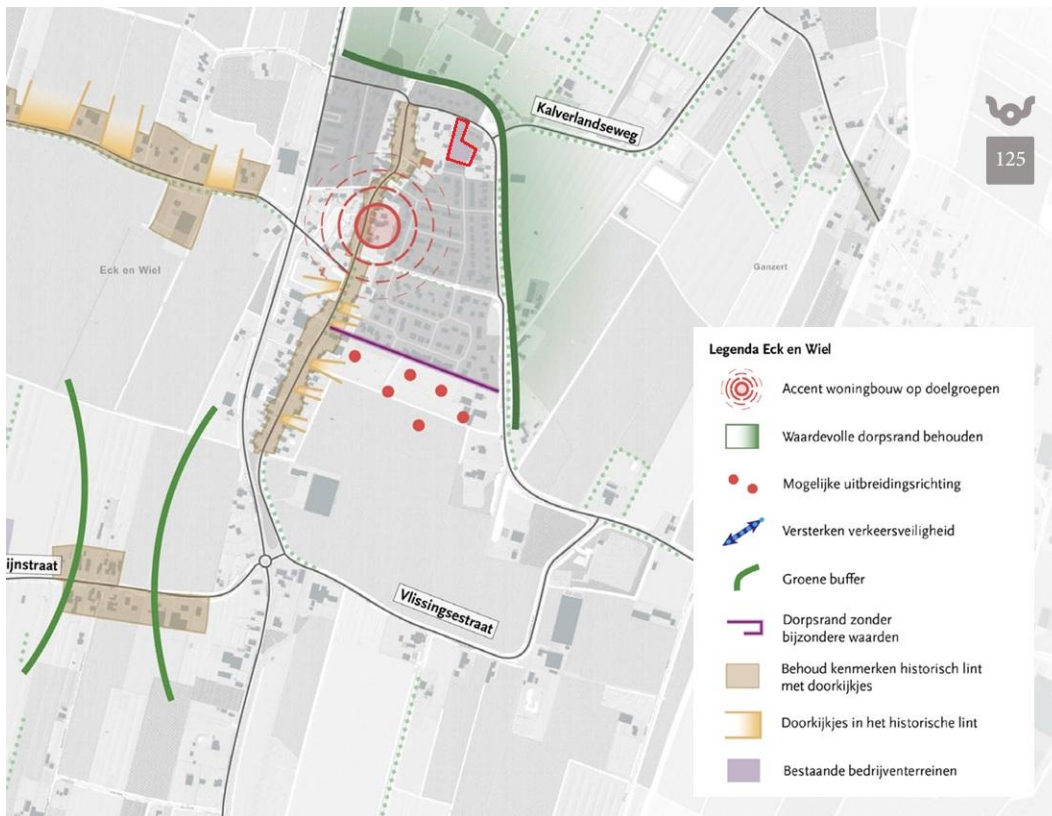
De omgevingsvisie is opgebouwd rond een zestal speerpunten:

1. *Evenwichtige groei;*  
Impuls voor ruimtelijke ontwikkeling waaronder woningbouw, op een evenwichtige wijze en verdeling naar kernen, segmenten en type woonmilieus.
2. *Gezonde en veilige leefomgeving;*  
Inzetten op een gezonde leefomgeving, waarin ouderen langer thuis kunnen wonen en sprak is van een woonomgeving die ingericht is op de verandering van het klimaat.
3. *Sterke voorzieningen;*  
Inzetten op voorzieningen die bijdragen aan de sociale cohesie in dorpen en passend zijn bij de omvang van de kern.
4. *Werken aan kwaliteit;*  
Behoud van de karakteristieke kwaliteiten van het rivierenlandschap bij ontwikkelingen in het buitengebied.
5. *Naar een multifunctioneel buitengebied;*  
Naast landbouw meerdere functies toelaten in het buitengebied.
6. *Een duurzame toekomst;*  
Inzetten op een duurzame toekomst door onder meer te kiezen voor toename aan gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

### Beoordeling initiatief

Het besluitgebied is gelegen binnen de kern Eck en Wiel. In de visie blijft Eck en Wiel in de toekomst een levendig recreatief plattelandsdorp met een mix aan functies. Ten aanzien van wonen wil de gemeente de sociale cohesie in het dorp behouden door ouderen en jongeren de mogelijkheid te geven in het dorp te blijven wonen. Bij transformatielocaties wordt daarmee het accent gelegd op nieuwe woningen voor jongeren en ouderen.

De Adam van Delenstraat is verder in de visie aangewezen als scherpe overgang naar het open akkerland. Deze dorpsrand is, vanwege het open zicht op de kern en richting het buitengebied, aangemerkt als waardevolle dorpsrand (zie onderstaande afbeelding voor uitsnede kaartbeeld visie voor Eck en Wiel).



*Uitsnede kaartbeeld omgevingsvisie gemeente Buren voor kern Eck en Wiel (besluitgebied rood omlijnd)*

Het besluitgebied is in de visie aangewezen als 'bestaand bedrijventerrein'. Omdat het perceel al geruime tijd leegstaat en er geen vraag is naar dit type bedrijfspercelen op deze locatie en inbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw voor onder andere starters gewenst zijn in de kern Eck en Wiel, is het plan niettemin in overeenstemming met de visie van de gemeente Buren voor het thema wonen in Eck en Wiel zoals vastgelegd in de omgevingsvisie.

Daarnaast heeft het planvoornemen geen effect op de dorpsrand aan de oostzijde van de kern; het besluitgebied ligt binnen de kom en maakt bebouwing mogelijk die niet hoger is dan de omliggende bebouwing. Het beeld van de kern gezien vanuit het buitengebied verandert derhalve niet.

### 3.6.1.1 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie van de gemeente Buren.

### 3.6.2 Woningprogramma 2020-2030

Het woningbouwprogramma van de gemeente Buren geeft de kaders voor de benodigde woningbouw binnen de gemeente in de periode van 2020 tot 2030. Dit programma is opgebouwd op basis van vier strategische pijlers:

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

Zoals in paragraaf 3.4.2 reeds aangegeven is er vanuit de regionale woonagenda ruimte in de gemeente Buren voor de bouw van 800 tot 1.400 woningen in de genoemde periode. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.3. dient in totaal 60% van het woningbouwprogramma gerealiseerd te worden binnen de sociale huur en betaalbare koop. Het planvoornemen voorziet in onder meer 5 sociale huurappartementen en betaalbare

grondgebonden koopwoningen, onder meer geschikt voor starters. Het planvoornemen sluit daarmee in sterke mate aan op de gewenste woningtypen uit het woningbouwprogramma.

#### 3.6.2.1 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woningprogramma 2020-2030

### 3.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

## 4 Fysieke leefomgeving

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

### 4.2 Bodem

#### 4.2.1 Beoordelingskader

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

#### 4.2.2 Toetsing

Ten behoeve van de bouw van de beoogde woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Volgend op de uitkomsten van het verkennend onderzoek is tevens een nader onderzoek uitgevoerd naar aangetroffen verontreinigingen. De uitkomsten van beide onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage van zowel het verkennend- als nader bodemonderzoek is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

#### **Vooronderzoek**

Uit het historisch vooronderzoek is gebleken dat het terrein in het verleden in gebruik is geweest als boomgaard. Er zijn in het verleden al diverse bodemonderzoeken en een sanering uitgevoerd, waaruit is gebleken dat een restverontreiniging met minerale olie binnen het besluitgebied aanwezig is en eerder een sterke verontreiniging met zink en arseen in het grondwater is aangetoond. Daarnaast blijkt uit de eerder uitgevoerde onderzoeken dat op het zuidoostelijk deel van het besluitgebied puin onder het asfalt aanwezig is.

#### **Chemisch onderzoek en advies**

Uit toetsing van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de boven- en ondergrond en het grondwater van de locatie schoon zijn, op de volgende uitzonderingen na:

##### *Sterke verontreiniging arseen*

Uit toetsing van de analyseresultaten van het grondwater aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) blijkt dat de concentratie van arseen boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is aangetoond; in de bodem zijn de gehalten van arseen niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarden. In vorige bodemonderzoeken op de locatie is arseen in het grondwater al verhoogd aangetoond (1992, 1993 en 1994), waaronder in twee aanvullende onderzoeken specifiek naar arseen. Destijds is geconcludeerd dat het arseen een natuurlijke oorsprong heeft en een risico vormt. Geadviseerd wordt om geen grondwater te gebruiken voor consumptie of voor het bewateren van een moestuin.

##### *Sterke verontreiniging asbest*

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in de zuidwesthoek van het besluitgebied reeds een boring met een sterke asbestverontreiniging aangetoond. Bij het nader onderzoek zijn op deze locatie een drietal sleuven gegraven, waarin alle drie ook een sterke verontreiniging met asbest naar voren is gekomen.

De omvang van de asbestverontreiniging is verticaal afgeperkt op 0,4 meter diepte, waar een schone kleilaag begint. De gemiddelde dikte van de sterk verontreinigde laag is 30 cm. Horizontaal is de sterke verontreiniging vanwege het aantreffen van asbest in alle drie de sleuven niet volledig afgeperkt tijdens het nader onderzoek; de minimale omvang van de sterke verontreiniging heeft een oppervlakte van 225 m<sup>2</sup> en een minimale omvang van afgerond 70 m<sup>3</sup>. Op basis van boringen uit het verkennend bodemonderzoek, waarin géén sterke

asbestverontreiniging is aangetroffen, kan worden herleid dat de maximale omvang van de verontreiniging naar verwachting 175 m<sup>3</sup> bedraagt.

De omvang van de asbestverontreiniging is verticaal afgebakend tot circa 0,4 meter-mv, waar een schone kleilaag wordt aangetroffen. Op basis van het nader onderzoek is de minimale omvang van de sterke verontreiniging vastgesteld op circa 70 m<sup>3</sup>, met een verwachte maximale omvang van ongeveer 175 m<sup>3</sup>. Deze bandbreedte sluit aan bij de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek, waarin buiten dit gebied geen sterke verontreiniging is vastgesteld.

Een aanvullende horizontale afperking (tweede fase nader onderzoek) is niet uitgevoerd. Hoewel een dergelijke fase mogelijk meer nauwkeurigheid zou bieden ten aanzien van de exacte omvang van de verontreiniging, is uit kostenanalyse gebleken dat de sanering ook onder de huidige worstcaseschatting financieel haalbaar is. Een tweede fase onderzoek draagt daarom niet bij aan de besluitvorming en wordt niet noodzakelijk geacht.

De beschikbare onderzoeksgegevens bieden een voldoende betrouwbaar en representatief beeld van de ligging en omvang van de sterke asbestverontreiniging. Verdere afperking zal naar verwachting geen relevante nieuwe inzichten opleveren voor de ruimtelijke uitvoerbaarheid, de risico-inschatting of de te treffen maatregelen. Om die reden wordt aanvullende onderzoeksfase niet noodzakelijk geacht voor een goede ruimtelijke onderbouwing.

De sterke verontreiniging met asbest dient gesaneerd te worden voordat de ontwikkeling van de locatie plaats kan vinden.

Op basis van de maximale verontreinigde omvang is een kosteninschatting van de noodzakelijke sanering gemaakt teneinde de financiële haalbaarheid van het plan vast te stellen. Uit deze inschatting is gebleken dat, na uitvoering van de sanering uitgaande van een worst-case scenario (maximaal verontreinigde omvang) het plan nog steeds financieel haalbaar en uitvoerbaar is.

#### *Restverontreiniging minerale olie*

Op de locatie is een restverontreiniging met minerale olie aanwezig waarvan het gehalte onder de interventiewaarde is aangetoond, maar wel boven de detectielimiet. De originele verontreiniging is in 1998 beschikt als een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging onder de Wbb (geen zorgplicht). De verontreiniging is daarna gesaneerd middels een in-situ-sanering (bioventing). Daarna heeft een monitoring plaatsgevonden, welke in 2004 is geëvalueerd en beschikt. Deze restverontreiniging valt nu binnen de Omgevingswet onder de bruidsschatregeling (Wbb-regels). De beschikking uit 2004 naar aanleiding van de sanering van deze verontreiniging met minerale olie stelt het volgende:

- Graven in de restverontreiniging is niet toegestaan.
- Afvoer en hergebruik van de grond is niet zonder instemming van het bevoegd gezag toegestaan.
- Bij een wijziging of verandering van de gebruiksfunctie dient schriftelijk te worden gemeld bij de provincie.

Uit afstemming met provincie Gelderland is gebleken dat de ODRA (Omgevingsdienst Regio Arnhem) is aangewezen als bevoegd gezag voor deze restverontreiniging. Bij de aanstaande wijziging van de gebruiksfunctie, en bij toekomstig graven in de restverontreiniging dient de ODRA te worden ingelicht.

### 4.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Asbest

De bestaande bedrijfspanden binnen het besluitgebied worden ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein gesloopt. Deze panden dateren van vóór 1993 en zijn derhalve in beginsel asbestverdacht. Hiertoe zijn de gebouwen middels een asbestinventarisatie nader onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het gebouw.

Onder het dak van de loods is op één plaats een asbesthoudende toepassing aangetroffen. De aangetroffen bron levert geen direct risico op voor de omgeving waardoor de toepassing op termijn door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, conform vigerende wet- en regelgeving, kan worden gesaneerd. Het rapport van de asbestinventarisatie is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering

#### 4.3.1 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'asbest' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.4 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor 'Rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' van toepassing.

#### 4.4.1 Verkeer

De ontsluiting van het besluitgebied vindt via een inrit aan de noordwestzijde van het terrein plaats op de Adam van Delenstraat; in de huidige situatie is het besluitgebied ook ontsloten via deze weg, zij het aan de noordoostzijde van het perceel.

Als gevolg van de beoogde bouw van de nieuwe woningen binnen het besluitgebied zal er sprake zijn van een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Om tot een goede inschatting van de verandering in verkeersgeneratie te komen, dient de toekomstige situatie te worden afgezet tegen de verkeersgeneratie in de bestaande situatie. Deze berekening is waar mogelijk gemaakt op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

In de bestaande situatie bevindt zich binnen het besluitgebied geen actieve functie; voorheen is hier een emballagebedrijf gevestigd geweest, echter gezien de langdurige leegstand die het besluitgebied de afgelopen jaren heeft gekend is de huidige verkeersgeneratie op '0' vastgesteld.

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie is uitgegaan van omgevingstype 'weinig stedelijk' en ligging in 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeer aantrekkende werking in de toekomstige situatie weer.

#### Verkeersgeneratie toekomstig gebruik

Functie	Verkeersaantrekkende werking (per woning)	Aantal woningen	Totaal verkeersaantrekkende werking
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	9	66,6
Huur, appartement, midden/goedkoop	4,1	5	20,5
<b>TOTAAL:</b>			<b>87,1</b>

De verkeer aantrekkende werking neemt per weekdagemaal toe met 87,1 verkeersbewegingen per dag. Het besluitgebied is via de Adam van Delenstraat in twee richtingen verder ontsloten. In oostelijke richting buigt de weg naar het zuiden af en gaat ten zuiden van de kern over in de Burgemeester Verbrughweg / Bulksestraat richting Ingen. Ook zijn via de Kalverlandseweg in oostelijke richting de buurtschappen ten noorden van Ingen te bereiken. In de westelijke richting is via de Blankertseweg de Veerweg te bereiken; deze weg verbindt Eck en Wiel in noordelijke richting met Amerongen (via de veerpont) en in zuidelijke richting is via de Tielseweg de N320 te bereiken.

Omdat de Veerweg een ontsluitingsweg voor de omgeving betreft en de Adam van Delenstraat in oostelijke richting uitsluitend de verbinding vormt met de kern Ingen, wordt geconcludeerd dat circa 70% van de verkeersbewegingen in westelijke richting het besluitgebied zal verlaten, terwijl 30% in oostelijke richting het besluitgebied verlaat. Dit komt neer op een toename van circa 60,97 verkeersbewegingen in westelijke richting en 26,13 verkeersbewegingen in oostelijke richting.

De Adam van Delenstraat kan als wijkontsluitingsweg relatief veel verkeersbewegingen aan (circa 5.000 op basis van het wegprofiel). Derhalve wordt gesteld dat de capaciteit van de omliggende infrastructuur ten gevolge van de realisatie van de beoogde woningen niet wordt overschreden.

#### 4.4.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.4.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte ten gevolge van de beoogde nieuwbouw aan de Adam van Delenstraat 6c is gebruik gemaakt van de parkeernormen voor de beoogde functies uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en sluiten aan op het Parkeerbeleid 2024-2032 van de gemeente Buren, waarin CROW als basisnormering geldt en maatwerk bij nieuwe woonontwikkelingen is toegestaan. Daarbij wordt bij voorkeur parkeren op eigen terrein gerealiseerd en kan gemotiveerd worden afgeweken van grafische normen indien dit ruimtelijk en verkeerskundig verantwoord is.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', waarbij rekening is gehouden met het woningtype, de doelgroep en de ligging van het plan. In vooroverleg met de gemeente is het plan meerdere malen geoptimaliseerd, waarbij consensus is bereikt over het meetellen van parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van lange opritten. Deze opritten zijn zodanig gedimensioneerd dat twee voertuigen achter elkaar kunnen parkeren en worden, conform CROW-systematiek, als twee parkeerplaatsen meegeteld. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voor het omgevingstype en de stedelijkheidsgraad is, zoals in paragraaf 4.4.1 reeds aangegeven, uitgegaan van ligging in de 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijke' kern. Voor appartementen met een oppervlak zoals in dit plan hanteert de gemeente Buren in vergelijkbare plannen een parkeernorm van 1,5 parkeerplekken per woning. De woningen op het achtererf betreffen kleine grondgebonden woningen, waarvoor een norm van 2,0 parkeerplekken per woning wordt aangehouden.

Onderstaande tabel geeft de parkeernormen voor het beoogde plan weer.

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aantal woningen	TOTAAL
Appartementen (koop, goedkoop)	1,5	5	7,5
Twee-onder-een-kapwoningen (koop, goedkoop)	2,1	6	12,6
Tussen/hoekwoningen (koop, goedkoop)	2,0	3	6,0
<b>TOTAAL:</b>		<b>14</b>	<b>26,1</b>

De totale parkeerbehoefte komt op basis van de normen uit de genoemde CROW-publicatie neer op 26 parkeerplekken. In het plan is aan de voorzijde van het besluitgebied voorzien in een parkeerterrein met 12 plekken. Daarnaast hebben de grondgebonden woningen op het achtererf allen een lange oprit waar conform CROW-normen 2 auto's achter elkaar kunnen parkeren. Indien beide parkeerplekken per oprit bij de grondgebonden woningen worden benut, wordt in totaal voorzien in 26 parkeerplekken binnen het besluitgebied. Hiermee wordt op eigen terrein nagenoeg voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

Teneinde de instandhouding van 2 parkeerplekken op eigen terrein bij de grondgebonden woningen te borgen (met uitzondering van de tussenwoning bij de rij van 3 woningen) zal een instandhoudingsverplichting worden opgenomen in de koopovereenkomsten van de woningen.



Parkeerplekken binnen besluitgebied blauw omkaderd, (bron: Ontwerpbureau Luijendijk)

### Ruimtelijke uitwerking en verkeersveiligheid

Bij de ruimtelijke uitwerking van het parkeerterrein en de oprit is nadrukkelijk rekening gehouden met manoeuvreerruimte en verkeersveiligheid. Ter plaatse van de meest zuidelijke oprit is door de positionering van bomen en de wadi extra ruimte gecreëerd om het in- en uitdraaien van voertuigen mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat voldoende zijdelingse ruimte en overzicht voor veilig gebruik van de oprit.

Ook bij de buitenste parkeerplaatsen in de parkeerkoffer is aandacht besteed aan de manoeuvreerruimte. De aangrenzende beplanting is aangepast en bestaat uit laagblijvende beplanting, zodat zichtlijnen behouden blijven en obstakelwerking wordt voorkomen.

Het centrale pleintje is ingericht als verblijfsgebied in een groene setting. De combinatie van drie volwassen bomen en twee verdiept aangelegde wadi's vormt een fysieke en visuele begrenzing, waardoor het gebied niet aantrekkelijk is voor parkeren. Door deze inrichting wordt het rijgedrag gestuurd en ontstaat feitelijk een groene rotonde, waarbij voertuigen kunnen keren zonder de wadi's te doorkruisen. Indien nodig kan deze verkeersstructuur worden ondersteund met bebording, zodat voor bewoners duidelijk is dat het gebied primair een verblijfsfunctie heeft.

De ontsluitingsweg tot het besluitgebied heeft een breedte van circa 4,50 meter. Gezien de beperkte verkeersintensiteit en het woonkarakter van het plan is deze breedte verkeerskundig aanvaardbaar. Een verdere verbreding van de weg is niet wenselijk, omdat dit langsparkeren zou faciliteren terwijl dit juist niet is beoogd. Door de gekozen inrichting met groene erfafscheidingen blijft het profiel smal en overzichtelijk, wat bijdraagt aan een rustige en veilige verkeerssituatie.

#### 4.4.2.1 Conclusie parkeren

Met de realisatie van de beoogde parkeerplekken op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeer-ruimte. Het plan zal daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het besluitgebied.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.5 Activiteiten en milieuzonering

#### 4.5.1 Beoordelingskader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruikruimte te voorkomen.

Omdat de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' nog in ontwikkeling is, wordt voor de toetsing voor de noodzaak voor milieuonderzoek naar omliggende functies gebaseerd op de 'oude' VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In onderstaande paragrafen is aan de hand van de richtafstanden uit deze publicatie nog bepaald of er nader onderzoek noodzakelijk is naar aanleiding van activiteiten bij omliggende functies.

#### 4.5.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 14 woningen op het perceel Adam van Delenstraat 6c. Dit betreft een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

#### 4.5.3 Toetsing

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied':  
*'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied \*eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'*
- 'Gemengd gebied':  
*'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'*

De omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk in de zin van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Het gebied wordt overwegend gekenmerkt door woonfuncties, met enkele maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. Derhalve zijn de richtafstanden behorend bij het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' van toepassing.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden gehanteerd als indicatief toetsingskader om te beoordelen of ter plaatse van het besluitgebied sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om te bepalen of nader milieuonderzoek noodzakelijk is. Overschrijding van een richtafstand betekent niet zonder meer dat sprake is van een onaanvaardbare situatie, maar vormt aanleiding voor een nadere beoordeling.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante functies in de omgeving van het besluitgebied, inclusief de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het besluitgebied.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Werkelijke afstand (m)
Adam van Delenstraat 8 <i>Paramedische praktijk met zwembad en trainingsruimte</i>	9313, 9604	10	10	30	0	30	0
Prinses Beatrixstraat 11 <i>Kerkgebouw</i>	9491	0	0	30	0	30	ca. 18
Kalverlandseweg 3 <i>Vakantiepark</i>	553, 552	30	0	50	30	30	ca. 100
Kalverlandseweg 9 <i>Tennisbanen (met verlichting)*</i>	931	0	0	50	0	50	ca. 280

*\*op deze locatie zijn tevens padelbanen voorzien, hiervoor dient een grotere richtafstand t.a.v. geluid aangehouden te worden (150-200 meter voor geluid). Gezien de substantiële afstand tussen besluitgebied en het tenniscomplex, zal dit niet tot hinder leiden bij de beoogde woningen.*

Voor de paramedische praktijk aan de Adam van Delenstraat 8 gelden op basis van de VNG-publicatie richtafstanden van 10 meter voor geur en stof en 30 meter voor geluid. De woningen binnen het besluitgebied zijn gelegen op meer dan 10 meter afstand van de perceelsgrens van deze praktijk. Tuinen worden daarbij niet aangemerkt als geurgevoelige objecten. Daarmee kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect geur geen geurgevoelige objecten binnen de richtafstand zijn gelegen.

Ten aanzien van het aspect geluid ligt het besluitgebied binnen de indicatieve richtafstand van 30 meter. Om deze reden is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.6.

Voor geluid afkomstig van het kerkgebouw aan de Prinses Beatrixstraat 11 is klokkengeluid relevant; ander geluid afkomstig van deze functie leidt niet tot hinder bij de beoogde woningen. Conform artikel 22.70 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van gemeente Buren (bruidsschat) is het luiden van klokken uitgezonderd van toetsing voor geluid. Derhalve behoeft er geen nader geluidsonderzoek uitgevoerd te worden naar deze functie. Omgekeerd wordt het kerkgebouw niet beperkt, aangezien er reeds woningen op kortere afstand van de kerk zijn gesitueerd (o.a. Adam van Delenstraat 6a en 6b).

### Externe werking

Tevens dient bepaald te worden of een initiatief geen negatieve effecten oplevert voor omliggende gevoelige functies. Een reguliere woning is niet opgenomen in de VNG-publicatie als zijnde een mogelijk hinder veroorzakende functie en omvatten geen milieubelastende activiteiten. Omliggende functies ondervinden derhalve geen hinder van de beoogde woningen.

### Spuitzones

In gebieden waar in het buitengebied sprake is van veel tuin-, akkerbouw- en boomteeltbedrijven, dient rekening gehouden te worden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij de gewassen. In beginsel dient een afstand van 50 meter in acht genomen te worden tussen woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Ten westen van het besluitgebied is een perceel gelegen met de bestemming 'Tuin – Gaarde' (achter de kerk aan de Prinses Beatrixstraat 11). Conform de bestemmingsomschrijving is ter plaatse onder meer een boomgaard toegestaan. In de huidige situatie is ter plekke geen bedrijfsmatig fruit- of boomteeltbedrijf aanwezig;

het terrein wordt gebruikt ten behoeve van hobbymatige teelt (volkstuinten). Vanuit het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een vergunningplicht. In het kader van deze vergunning dient aangetoond te worden dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid. Aangezien het perceel reeds ingeklemd ligt tussen woonbestemmingen en een afstand van 50 meter voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen derhalve niet te handhaven is, beperken de beoogde woningen aan de Adam van Delenstraat 6c de gebruiksmogelijkheden van dit perceel niet. Omgekeerd leidt het huidige gebruik van deze gronden ten behoeve van volkstuinten niet tot hinder bij de beoogde woningen.

Ten oosten liggen direct buiten de kom van Eck en Wiel eveneens akkergronden. De afstand van de agrarische bestemming tot het besluitgebied bedraagt echter 50 meter, waarmee voldaan wordt aan de vereiste afstand in verband met spuitzones. Deze agrarische percelen worden, door de ligging van andere woningen aan de Adam van Delenstraat dichterbij deze percelen, niet verder beperkt door de bouw van de beoogde woningen.

#### 4.5.4 Conclusie

Met inachtneming van het gesteld in voorgaande paragraaf, wordt geconcludeerd dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Geluid

### 4.6.1 Beoordelingskader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- Houd rekening met geluid;
- Voorzie in aanvaardbaar geluid.

### 4.6.2 Toetsing wegverkeerslawaai

Met de realisatie van de voorgenomen woningen worden er een geluidsgevoelig gebouwen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plan zijn wegen aanwezig die ervoor zorgen dat het plan wordt belast met geluid (o.a. de Adam van Delenstraat en Kalverlandseweg). Aangetoond dient te worden dat in de verblijfsruimten van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe is een nader onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting door wegverkeer is bepaald. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het volledige rapport is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

De van de gezamenlijke gemeentelijke wegen afkomstige geluidsbelasting bedraagt maximaal 45 Lden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze maximale geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de gemeentelijke wegen in de directe omgeving van het besluitgebied de toelaatbare standaardwaarde op de gevels van 53 dB Lden op geen enkel beoordelingspunt zal overschrijden.

#### 4.6.2.1 Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.6.3 Toetsing industrielawaai

### Akoestisch onderzoek paramedische praktijk Adam van Delenstraat 8

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.4.3 is er in de omgeving van het besluitgebied een bedrijf gesitueerd dat mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde geluidgevoelige functies aan de Adam van Delenstraat 6c kan zorgen, te weten de paramedische praktijk aan de Adam van Delenstraat 8. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde woningen noodzakelijk. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

De paramedische praktijk (fysio, sportschool, fitnesscentrum en zwemvoorziening) wordt in het omgevingsplan aangemerkt als 'Geluidruimte zone 1 bedrijfsbestemming'. Hiervoor geldt gelegen in gebiedstype Rustige woonwijk en rustig buitengebied vanaf de planologische begrenzing van het bestemmingsvlak, een optredende geluidbelasting van 50 dB(A) op een minimale afstand van 10 meter.

De minimale afstand tussen de geprojecteerde woningen en de begrenzing van het bestemmingsvlak van de paramedische praktijk bedraagt 7 tot 9 meter. Een viertal woningen zijn gelegen binnen het gebruiksgebied c.q. de geluidruimte zone van de praktijk aan de Adam van Delenstraat 8.

Uit de rekenresultaten, onder meer op basis van geluidmetingen ter plaatse ten behoeve van het in beeld brengen van het milieutechnisch representatief in gebruik zijn van het bedrijf, volgt dat er sprake is van een optredende geluidbelasting ter plaatse van de woningen binnen de geluidruimte zone van maximaal 57 dB(A). De gestelde standaardwaarde van 50 dB(A) wordt daarmee overschreden.

#### Overweging geluidbeperkende maatregelen

Naar aanleiding van de rekenresultaten is een afweging gemaakt voor het toepassen van geluidbeperkende maatregelen. Om zowel te voldoen aan de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van de nabijgelegen woningen van 50 dB(A) én te zorgen voor geluidluwe buitenruimtes bij deze woningen, zijn de volgende maatregelen akoestisch doorgerekend en ingepast:

- Het tegen de achtererfgrens, grenzend aan de paramedische praktijk, plaatsen van een geluidscherm over de volle perceelbreedte met een hoogte van 3,00 meter (groen weergegeven op onderstaande afbeelding);
- De bestaande deur in de achtergevel op de verdieping vervangen door een akoestische deur met dubbele kierdichtingen (geel weergegeven op onderstaande afbeelding);
- De warmtepomp op het platte dak afschermen met een geluidscherm met een hoogte van 2 meter en een lengte van 5,5 tot 6,0 meter (blauw weergegeven op onderstaande afbeelding).



Geluidbeperkende maatregelen ter plaatse van de paramedische praktijk aan de Adam van Delenstraat 8

Met de toepassing van voornoemde maatregelen kan ter plaatse van de woningen nabij de paramedische praktijk worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat in zowel de woning als de bijbehorende buitenruimte.

#### **Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen**

De beoogde woningen binnen het besluitgebied zullen worden voorzien van warmtepompen. Middels een akoestisch onderzoek is de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving aanwezige geluidgevoelige functies inzichtelijk gemaakt ten gevolge van de warmte- en koude opwekking installaties bij de nieuwe woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een worst-case scenario, uitgaande van de maximaal toegestane geluidvermogens van een warmtepomp. Hiervan uitgaande blijkt uit de rekenresultaten dat niet alle buitenunits voldoen aan de gestelde grenswaarden volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Om toch aan de grenswaarden te voldoen, is een maximaal geluidvermogen toegestaan per buitenunit, weergegeven in tabel 4-17 in het als bijlage 6 opgenomen rapport. Bij de keuze voor een buitenunit met een hoger geluidvermogen dan aangegeven in deze tabel, dient voorzien te worden in een omkasting die het verschil tussen het in de tabel genoemde maximale geluidvermogen en het feitelijke geluidvermogen van de buitenunit compenseert.

Indien invulling wordt gegeven aan voorgaande voorschriften, zal er worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.6.3.1 Conclusie industrielaawai**

Het aspect 'industrielaawai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.6.4 Conclusie**

Met inachtneming van het gestelde in voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.7 Agrarische geurhinder**

#### **4.7.1 Beoordelingskader**

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Milieuzonering Nieuwe Stijl'.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woning binnen het besluitgebied dient aangemerkt te worden als geurgevoelig object in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor, waaronder geiten en vleeskalveren geldt dat zowel een minimale afstand als een geurberekening moet worden toegepast. Binnen de bebouwde kom van de gemeente Buren geldt op grond van de geldende geurverordening een geurnorm van 2 odour units per kubieke meter ( $ou/m^3$ ).

#### 4.7.2 Toetsing agrarische geurhinder

Aan de Burgemeester Verbrughweg 47 ten zuidoosten van het besluitgebied is een veehouderij gevestigd. Ter plaatse worden zowel melk- en kalfkoeien als geiten gehouden. Voor veehouderijen met rundvee geldt vanuit het thema 'geur' een richtafstand van 100 meter. De afstand tussen het besluitgebied en het emissiepunt van deze veehouderij bedraagt circa 280 meter. Omgekeerd belemmeren de woningen deze veehouderij niet in de bedrijfsvoering, aangezien een deel van de kern Eck en Wiel is gelegen tussen het besluitgebied en de veehouderij aan de Burgemeester Verbrughweg 47. Ten aanzien van geitenhouderijen is ook het thema 'gezondheid' relevant. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan ten aanzien van deze geitenhouderij.

Ook aan De Dreef 1 ten noorden van het besluitgebied is een veehouderij gevestigd. Ter plaatse worden vleeskalveren tot circa 8 maanden gehouden. Ook voor dit type veehouderij geldt een richtafstand van 100 meter voor geur. De afstand tussen besluitgebied en emissiepunt bedraagt circa 200 meter, waarmee ook voor deze veehouderij aan de richtafstand wordt voldaan. Ook hier treedt geen belemmering van de bedrijfsvoering van de bestaande veehouderij op, aangezien er meerdere bestaande woningen tussen het besluitgebied en de veehouderij aan De Dreef 1 zijn gesitueerd. Andere veehouderijen zijn op grotere afstand van het besluitgebied gelegen en vormen geen belemmering

De gemeente Buren heeft een geurverordening vastgesteld waarin voor veehouderijen met bepaalde diercategorieën geuremissiefactoren zijn opgenomen, waaronder voor geiten- en vleeskalverenhouders zoals de bedrijven aan de Burgemeester Verbrughweg 47 en De Dreef 1. Voor het besluitgebied is, naast de toetsing aan de richtafstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij, een geurberekening vereist.

Uit de terugkoppeling van de Omgevingsdienst volgt dat het besluitgebied, op de kaart met indicatieve geurcontouren van veehouderijen waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, binnen de 2-odeureenhedencontour maar buiten de 4-odeureenhedencontour van de veehouderij aan De Dreef 1 is gelegen. Dit duidt erop dat de geurbelasting op de planlocatie indicatief tussen de 2 en 4  $ouE/m^3$  ligt. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de geurbelasting hoger is dan de binnen de bebouwde kom geldende norm van 2  $ouE/m^3$ . Om de feitelijke geurbelasting te bepalen, is een geurberekening uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 14 bij deze ruimtelijke motivering.

Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting hoger is dan 2  $ouE/m^3$ . De gemeente Buren kan op grond van haar geurverordening een hogere waarde vaststellen, mits deze verhoging planologisch en milieukundig kan worden gemotiveerd. Dit is eerder toegepast bij meerdere nieuwbouwlocaties binnen de gemeente.

Het besluitgebied maakt deel uit van een gebied in Eck en Wiel met een reeds bestaande aaneengesloten woonomgeving. Woningen aan onder andere de Adam van Delenstraat, Hellenbergstraat en Prinses Beatrixstraat bevinden zich al jarenlang binnen dezelfde 2–4  $ouE/m^3$ -contour. Het wonen binnen deze geurbelasting wordt in dit deel van het dorp zowel feitelijk als planologisch aanvaardbaar geacht, wat wordt bevestigd door het gebruik van deze woningen.

Aangezien het besluitgebied binnen hetzelfde geurregime en dezelfde ruimtelijke context ligt, kan in redelijkheid worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Een hogere geurbelasting is ruimtelijk en milieukundig verdedigbaar. De nieuwe woningen sluiten daarmee aan op het bestaande woonmilieu en leiden niet tot een verslechtering van de leefomstandigheden in de omgeving.

### 4.7.3 Conclusie

Met inachtneming van de uitkomsten van de geurberekening vanwege de veehouderij aan De Dreef 1, wordt geconcludeerd dat voor het overige het aspect 'agrarische geurhinder' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 microgram/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 4.8.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 14 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling wordt toegevoegd aan de categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. Hiertoe is met het realiseren van de voorgenomen woningen geen sprake van een significante bijdrage aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Tevens is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Gezonde fysieke leefomgeving

### 4.9.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en bewegingsvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

#### 4.9.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Met het voorgenomen plan worden nieuwe woningen gerealiseerd op het voormalige bedrijfsperceel aan de Adam van Delenstraat 6c. Het volledig verharde terrein met verouderde bebouwing wordt daarmee voorzien van een nieuwe functie. De asbesthoudende gebouwen worden verwijderd, waarmee een mogelijk gezondheidsrisico (bij het vrijkomen van deze asbesthoudende toepassingen) wordt weggenomen. Verder neemt het oppervlak aan verharding af, waardoor met de toepassing van groen ook een prettigere woonomgeving zal ontstaan.

Daarnaast blijkt uit voorgaande paragrafen dat ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en geur (al dan niet onder voorwaarden van aanvullend onderzoek) wordt voldaan aan richtafstanden en grenswaarden, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

##### 4.9.2.1 Geitenhouderijen en volksgezondheid

###### Algemeen

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen'. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidkundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 ou/m<sup>3</sup>. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidkundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Uit vervolganalyses van uit 2017 en 2018 volgt eveneens dat er een verband blijkt te zijn tussen het voorkomen van longontsteking en de aanwezigheid van geitenhouderijen in de nabijheid. Gezien de nog steeds aanwezige onzekerheden rondom de oorzaken van het verhoogde risico op longontsteking rondom geitenbedrijven, is meer onderzoek nodig in en om geitenhouderijen naar het voorkomen van, de samenstelling van, de uitstoot van en de verspreiding van (bio)aerosolen en fijnstof, alvorens gerichte bedrijfsmaatregelen geadviseerd kunnen worden.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

###### Richtlijnen

Het RIVM heeft in het rapport 'GGD-richtlijn medische milieukunde 2020' handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige functies en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige functies zijn bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van

veehouderijen te verminderen. Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien:

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

#### Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

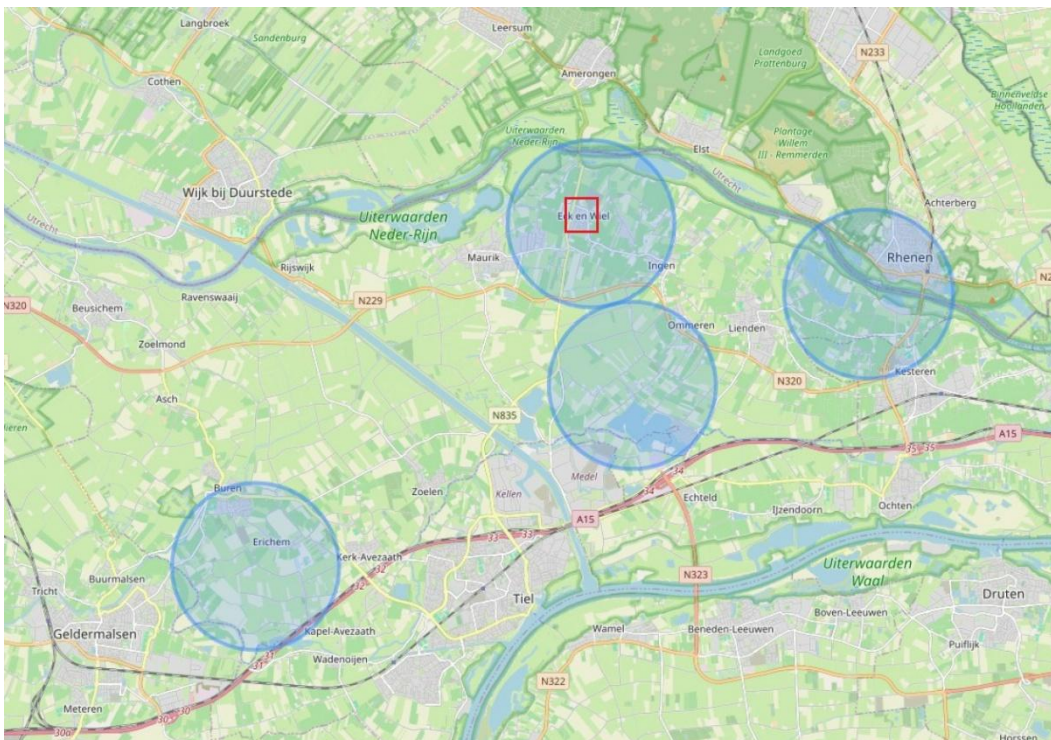
1. *Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium.*
2. *Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden. Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092*

#### **Effect planvoornemen**

Binnen de gemeente Buren bevinden zich in totaal 4 geitenhouderijen:

- Burensewal 1a, Kapel-Avezaath;
- Burgemeester Verbrughweg 47, Eck en Wiel;
- Marsdijk 24, Lienden;
- Bikkelseweg 2, Ommeren.

Onderstaande afbeelding geeft de locaties van deze geitenhouderijen weer met een straal van 2 km.



Geitenhouderijen binnen gemeente Buren met blauw aangeduid straal van 2 km rondom de geitenhouderij. Locatie besluitgebied is indicatief rood omkaderd.

Uit voorgaande inventarisatie kan worden opgemaakt dat in totaal ongeveer 6.845 inwoners van de gemeente Buren en 98 adressen in buurtschappen binnen 2 km van een geitenhouderij zijn gelegen. Uitgaande van 2 personen per adres zijn dat ongeveer 200 inwoners en komt dit neer op een totaal van circa 7.045 inwoners in de gemeente Buren. Daarnaast wonen circa 20.000 inwoners van Rhenen binnen 2 km van een geitenhouderij.

Het besluitgebied ligt op circa 280 meter ten noordwesten van de geitenhouderij aan de Burgemeester Verbrughweg 47. Het plan voorziet niet in woningen voor kwetsbare doelgroepen. De gehele kern van Eck en Wiel is eveneens gelegen binnen circa 500 meter van deze geitenhouderij. Daarnaast is een deel van de kern op een veel kortere afstand gelegen.

Gunstig is het feit dat het besluitgebied ten westen van deze geitenhouderij is gelegen; aangezien de heersende windrichting westenwind betreft, ligt het besluitgebied vanuit dat oogpunt gunstig ten opzichte van de geitenhouderij.

Initiatiefnemer is op de hoogte van de ligging van het besluitgebied ten opzichte van deze geitenhouderij en de hiermee gepaard gaande verhoogde gezondheidsrisico's en zal toekomstige belangstellenden hier ook van op de hoogte stellen. Gezien het feit dat de gehele kern van Eck en Wiel op korte afstand van deze geitenhouderij is gelegen en ook in deze kern grote behoefte is aan betaalbare woningen, wordt geconcludeerd dat de vraag naar nieuwe betaalbare woningen zwaarder weegt dan de beperkt verhoogde gezondheidsrisico's.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10 Weging van het waterbelang

Het doel van de weging van het waterbelang is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het waterbelang in de planvorming reeds zijn meegewogen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

#### 4.10.1 Beleid

##### 4.10.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het WBP beschrijft de ambities en inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. Het is een wettelijk verplicht document dat elke zes jaar gemaakt wordt. Hierbij wordt rekening gehouden met Europese en landelijke richtlijnen en plannen, en visies van andere overheden.

Het waterschap kent daarnaast een waterschap verordening, waarin de regels ten aanzien van alle werkzaamheden die verband houden met het watersysteem van het waterschap zijn vastgelegd.

Het besluitgebied ligt volgens het WBP in een categorie 1 focusgebied, Neder-Betuwe. Dit is een gebied met lokale kwetsbaarheden door wisselende maaiveldhoogten en een kleinschalig watersysteem. Af- en aanvoerknelpunten liggen dicht bij elkaar en moeten in samenhang worden aangepakt. Een toekomstbestendig watersysteem voor voldoende water in dit gebied is het doel.

#### 4.10.2 Toetsing initiatief

Ter beoordeling van de plannen door het waterschap Rivierenland is via [www.hetwateradvies.nl](http://www.hetwateradvies.nl) het waterschap betrokken bij de planvorming. Uit de beantwoording van de vragen volgt dat het planvoornemen geen tot gering waterschapsbelang kent. De samenvatting van het wateradvies is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

### Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in het veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Het waterschap blijft ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving. In nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan hiermee rekening gehouden worden.

In het inrichtingsplan is invulling gegeven aan deze ambities middels de toepassing van waterdoorlatende verharding (grastegels en -klinkers), de toepassing van zoveel mogelijk groen (onder andere de aanplant van grotere bomen) en het realiseren van vegetatiedaken op bergingen.

### Verhard oppervlak

Regenwater dat op een onverharde bodem valt, dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Voor de noodzaak voor het realiseren van extra waterberging hanteert het waterschap richtlijnen. Afhankelijk van de toename aan verhard oppervlak geldt een bergingseis per m<sup>2</sup> verharding. Voor ontwikkelingen waarbij sprake is van een afname aan verhard oppervlak hanteert het waterschap geen bergingseisen.

### Effect planvoornemen

Het besluitgebied is in de bestaande situatie volledig voorzien van oppervlakteverharding; aan de voorzijde deels bestaande uit klinkerverharding, het achterterrein is volledig geasfalteerd. In de toekomstige situatie wordt niet het gehele perceel verhard; er worden een aantal groenstroken aangelegd en de parkeervoorzieningen kunnen eventueel van halfverharding worden voorzien. Derhalve is er sprake van een afname van verhard oppervlak en worden er vanuit het waterschap geen eisen gesteld ten aanzien van extra waterberging. Het hemelwater dat op de daken van de toekomstige bebouwing valt dient te worden afgekoppeld. Centraal in het besluitgebied is ruimte gereserveerd voor een groenstrook die kan dienen als opvang voor hemelwater afkomstig van het dakoppervlak (zie onderstaande afbeelding voor locatie groenstrook).



Situering groenstrook/wadi (rood omkaderd) ten behoeve van afstromend hemelwater dakoppervlak (bron: Ontwerpbureau Luijendijk)

### **Vuilwaterafvoer**

In de bestaande situatie was het bedrijfspand binnen het besluitgebied reeds aangesloten op het bestaande riool onder de Adam van Delenstraat. De vuilwaterafvoer van dit gebouw is onbekend, maar de laatste jaren nihil geweest vanwege de langdurige leegstand. Gezien het relatief beperkte aantal woningen dat wordt ontwikkeld (totaal 14) is de verwachting dat vuilwaterafvoer geen problemen zal veroorzaken. Gemeente dient hierover uitsluitel te geven.

De maximaal af te voeren hoeveelheid vuilwater bedraagt (uitgaande van gemiddeld 3 bewoners per woning)  $42 \times 12$  liter/uur = 504 liter per uur ofwel 0,14 liter per seconde.

### **Waterveiligheid en waterhuishoudkundige uitwerking**

#### *Bescherming tegen waterinloop vanaf de openbare ruimte*

De woningen worden beschermd tegen waterinloop bij extreme neerslaggebeurtenissen. De toegang tot het perceel ligt verhoogd en bevindt zich op gelijke hoogte als het aangrenzende voetpad aan de Adam van Delenstraat. Hierdoor dient zich eerst meer dan circa 20 cm water op straat te verzamelen voordat instroom naar het terrein mogelijk is. Daarnaast ligt het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm hoger dan het omliggende maaiveld. Het terrein wordt ingericht met waterdoorlatende verhardingen en een aanvullende waterbergingscapaciteit van circa 3 m<sup>3</sup>, conform het inrichtingsplan.

#### *Bescherming tegen hoge grondwaterstanden en rivierkwel*

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Uit het uitgevoerde sonderingsonderzoek blijkt dat de huidige deurdorpel is gelegen op circa +6,13 m NAP, terwijl de gemeten grondwaterstand circa +4,75 m NAP bedraagt. Daarmee is sprake van een veiligheidsmarge van ruim 1,3 meter ten opzichte van de GHG. Op basis hiervan wordt grondwateroverlast, waaronder mogelijke effecten van rivierkwel, uitgesloten.

#### *Waterhuishoudkundige balans*

Het plan voorziet in een evenwichtige waterhuishoudkundige balans. Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het verharde oppervlak wordt grotendeels uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen. Daarnaast worden binnen het besluitgebied twee wadi's gerealiseerd voor opvang en infiltratie van hemelwater. Hiermee is voldoende berging en infiltratiecapaciteit aanwezig voor een neerslaggebeurtenis met een herhalingsdijktijd van T=10 (circa 44 mm), conform de geldende uitgangspunten.

### **Grondwater**

De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater en veroorzaakt evenmin mogelijk grondwateroverlast. Bij de bouw van de woning zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt, waardoor de kwaliteit van het grondwater mogelijk negatief beïnvloed kan worden.

### **Relatie met eigendom waterbeheerder**

Binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

#### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.11 Natuur en landschap**

#### **4.11.1 Beoordelingskader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de fysieke leefomgeving. Doel is het realiseren van een samenhangend en groen woonmilieu dat aansluit bij de bestaande omgeving en bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en klimaatadaptatie. Hierbij spelen onder meer de positionering van bebouwing en bijgebouwen, erfafscheidingen, groenstructuren en overgangen naar aangrenzende percelen een rol.

#### 4.11.2 Toetsing initiatief

##### **Positionering bergingen**

De bergingen zijn losstaand van de hoofdgebouwen gesitueerd. Deze keuze is bewust gemaakt vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen. In de anterieure overeenkomst zijn kwalitatieve verplichtingen opgenomen die voorschrijven dat minimaal 50% van de achtertuinen groen dient te blijven. Indien de bergingen aan de woningen zouden worden gekoppeld, zou in iedere tuin een verhard pad van circa 1,20 meter breed over de volledige diepte van de tuin noodzakelijk zijn. Dit zou leiden tot een ongewenste toename van verharding en een aantasting van het groene karakter van de tuinen. Door de bergingen los te situeren blijft de groene inrichting van de tuinen gewaarborgd.

##### **Erfafscheiding en landschappelijke buffering**

Langs de rechterzijde van het besluitgebied wordt voorzien in een robuuste groene erfafscheiding. Deze bestaat uit hедера die wordt geleid tegen een kokosvezelwand. De kokoswand heeft een hoogte van circa 3 meter en fungeert als visuele en akoestische afscherming. Deze inrichting volgt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek in relatie tot het aangrenzende paramedisch centrum en is als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Door de combinatie van massa, hoogte en groene afwerking ontstaat een duurzame en landschappelijk passende erfafscheiding.

##### **Achterpad en overgang naar aangrenzende percelen**

Het achterpad aan de linkerzijde van het besluitgebied betreft het bestaande kerkenpad en valt buiten de begrenzing van het besluitgebied. Dit pad is eigendom van en in beheer bij de gemeente Buren. De ontstane T-splitsing is het gevolg van het handhaven van bestaande ontsluitingen van de percelen aan de Adam van Delenstraat 4 en 6, die hun toegang behouden via dit pad. Met de toepassing van graskeien tussen de twee-onder-een-kapwoning en de drie-onder-een-kapwoning blijft de ontsluiting functioneel voor zowel de aangrenzende percelen als het kerkenpad, terwijl het groene karakter behouden blijft. De ruimte rondom deze ontsluiting wordt landschappelijk ingericht en benut als robuuste groenbuffer, waarmee een zorgvuldige overgang naar de omliggende percelen wordt gerealiseerd.

##### **Groenstructuur en wadi's**

Centraal in het besluitgebied is een donkergroene strook voorzien tussen de bestaande bomen. Deze strook is ingericht als wadi en dient voor de opvang en infiltratie van afgekoppeld hemelwater. Door de combinatie van waterberging en groene inrichting dragen de wadi's bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteit van het besluitgebied. De groenstructuur vormt daarmee een functioneel en ruimtelijk samenhangend onderdeel van de planopzet.

#### 4.11.3 Conclusie

Het aspect "natuur en landschap" vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.12 Flora en fauna

#### 4.12.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

##### **Flora- en fauna-activiteiten**

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

### **Gebiedsbescherming**

Indien een besluitgebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

### **Natura 2000**

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

#### **4.12.2 Onderzoek flora & fauna**

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het perceel, met onder meer de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de verharding, is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de ruimtelijke motivering opgenomen.

### **Gebiedsbescherming**

#### *Natura 2000*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Rijntakken op circa 1 kilometer afstand van het besluitgebied. Gezien de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en afstand tot het besluitgebied kunnen verstoring van Natura 2000-gebieden en negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand worden uitgesloten.

Een substantieel, negatief effect van de beoogde ontwikkeling op de stikstofemissie en -depositie en daarmee op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kan echter niet op voorhand worden uitgesloten. Om deze reden zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.12.3.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is onderdeel van de Rijntakken op circa 1 kilometer afstand van het besluitgebied en valt onder het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het besluitgebied bevindt zich buiten de begrenzing van dit NNN-gebied. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en afstand tot het besluitgebied, valt het NNN-gebied buiten de invloedssfeer van het besluitgebied. Verstoring van het NNN-gebied en negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en kwaliteiten van dit gebied kunnen op voorhand worden uitgesloten.

### Houtopstanden

Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are of rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. De aanwezige houtopstanden zijn niet wettelijk beschermd. Er geldt geen vergunningsplicht, herplantplicht of plicht tot kapmelding bij de provincie.

### Soortenbescherming

Op basis van de quickscan kan de aanwezigheid van essentiële habitatfuncties van beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet redelijkerwijs worden uitgesloten. Negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling kunnen op voorhand worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar beschermde soorten of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk.

Wel geldt dat het projectgebied tijdens de uitvoeringsfase tijdelijk geschikt kan worden voor kolonisatie door de rugstreepad. Om dit te voorkomen dienen voorafgaand aan en/of tijdens de werkzaamheden mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals:

- Het voorkomen van grond- en/of zanddepots, takkenrillen en andere schuilmogelijkheden in de periode van 1 april tot 15 oktober;
- Het voorkomen van de vorming van ondiepe plassen en poelen;
- Het toepassen van tijdelijke werende schermen indien noodzakelijk

### (Zang)vogels

Het besluitgebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied voor diverse (zang)vogels. Nesten van broedende vogels én hun omgeving zijn wettelijk beschermd en mogen niet worden verstoord. Nader onderzoek naar broedvogels is niet noodzakelijk, mits:

- Mogelijk versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (globaal 15 maart tot 15 juli), of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie wordt uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

### Zorgplicht

De aannemer, maar ook alle medewerkers; als in iedereen, behoud te allen tijde zijn of haar zorgplicht: De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de fysieke leefomgeving, inclusief in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken of ongedaan maken en c) het achterwege laten van schadelijke handelingen voor de natuur.

### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de kaders van de Omgevingswet, mits wordt voldaan aan de beschreven randvoorwaarden.

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, het Natuurnetwerk Nederland en wettelijk beschermde houtopstanden zijn uitgesloten. Voor stikstofdepositie is aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten separaat zijn beschouwd.

De aanwezigheid van beschermde soorten en essentiële habitatfuncties binnen het besluitgebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Met het treffen van preventieve maatregelen ter voorkoming van kolonisatie door de rugstreepad en het naleven van de geldende regels ten aanzien van broedvogels en de zorgplicht, is geen aanvullend ecologisch onderzoek of omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

### 4.12.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en – depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist voor de realisatie- en gebruiksfase. Hiertoe is een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

#### 4.12.3.1 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten als gevolg van de realisatiefase en gebruiksfase. Derhalve is geen vergunning met betrekking tot de Omgevingswet benodigd voor het onderdeel stikstof.

#### 4.12.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.13 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.13.1 Beoordelingskader

##### **Algemeen**

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

##### **Archeologie**

Voor archeologie dient de gemeenteprojecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

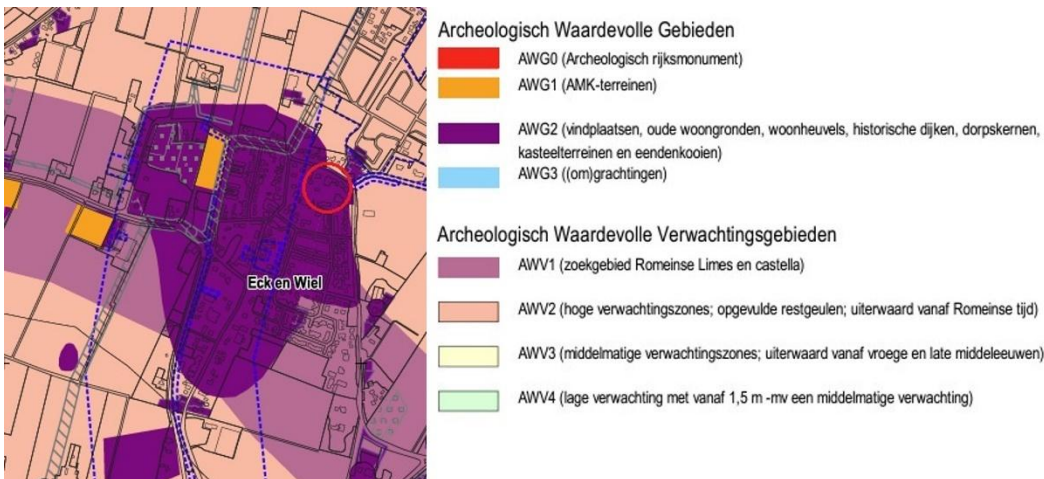
##### **Cultuurhistorie**

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed, dat voor bescherming in aanmerking komt, een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

#### 4.13.2 Archeologie

Het besluitgebied ligt conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een zone met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde' en is aangemerkt als 'archeologisch waardevol gebied 2' (vindplaatsen, oude woongronden, woonheuvels, historische dijken, kasteelterreinen en eendenkooien). Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht voor archeologie bij bodemverstoringen met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm (zie onderstaande afbeelding).

De archeologische verwachtingswaarde is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'. In dit parapluplan kent het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2' met dezelfde drempelwaarden voor onderzoeksplicht voor het thema archeologie.



*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Buren (besluitgebied rood omcirkeld)*

### Bureau- en verkennend booronderzoek

Met het planvoornemen voor de bouw van 14 woning zal een groter oppervlak aan bodemverstoring plaatsvinden dan de aangegeven 100 m<sup>2</sup>. Derhalve is ter plaatse van het besluitgebied een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 10 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (hoge verwachtingswaarde gecombineerd met een grotendeels intacte natuurlijke bodemopbouw) wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Vanwege de (gedeeltelijk) intacte bodemopbouw en de aanwezigheid van archeologische indicatoren blijft de hoge archeologische verwachting gehandhaafd. De kans op het aantreffen van (onverstoord) archeologische resten en het verstoren daarvan tijdens de voorgenomen bodemingrepen (ondergrondse sloop en nieuwbouw) wordt groot geacht.

Namens gemeente Buren is het conceptrapport beoordeeld door regioarcheoloog Rivierenland (dd 6 februari 2025). De resultaten en conclusies worden geheel onderschreven. Het selectie advies om archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven is overgenomen.

Daarbij moet worden aangevuld dat de sloop van de huidige opstallen tot bestaand maaiveld zonder inbreng van archeologie uitgevoerd kan worden. Wanneer ondergrondse sloop en uitbraak van funderingen van onder meer de bedrijfshal en andere onderdelen waaronder de voormalige dieseltank en/of (minerale) verontreinigingen van toepassing is, zullen de sloop- en saneringswerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats moeten vinden.

### Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek

Ten behoeve van de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek zijn de kaders voor het onderzoek vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE is als bijlage 11 bij de ruimtelijke motivering opgenomen. Het PvE is door het bevoegd gezag geaccordeerd vooruitlopend op de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek.

#### 4.13.2.1 Conclusie Archeologie

Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek zal voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woningen worden uitgevoerd. De kaders voor het proefsleuvenonderzoek zijn vastgelegd in het PvE en geaccordeerd door het bevoegd gezag (gemeente Buren).

#### 4.13.3 Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

#### 4.13.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

De omgeving van het besluitgebied is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie': Voor deze zones geldt een vergunningplicht voor het slopen van bouwwerken zonder instemming van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Binnen het besluitgebied zelf is deze dubbelbestemming niet van toepassing. De bestaande bebouwing binnen het besluitgebied kent geen cultuurhistorische waarde, en er bevinden zich geen monumentale bouwwerken, historisch waardevolle structuren of andere cultuurhistorische elementen op het betreffende perceel.

Hoewel het besluitgebied geen eigen cultuurhistorische waarden bevat, is het wel omgeven door cultuurhistorisch waardevolle elementen. De historische structuur van de Adam van Delenstraat maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de kern Eck en Wiel. Daarnaast grenst het besluitgebied aan de cultuurhistorisch waardevolle zone rond de Sint-Annakerk aan de Prinses Beatrixstraat, en de bijbehorende tuin.

Het planvoornemen sluit zowel ruimtelijk als landschappelijk aan op de aanwezige cultuurhistorische context. Deze aansluiting is nader uitgewerkt in het landschapsinrichtingsplan, dat door de Gemeente Buren is goedgekeurd en als bijlage onderdeel vormt van de Antieure Overeenkomst. De nieuwe inrichting respecteert de bestaande ruimtelijke structuur en sluit landschappelijk aan op de bijbehorende tuin aan de Prinses Beatrixstraat 9A, welke behoort tot het rijksmonument aan de Prinses Beatrixstraat. Het plan wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk en ruimtelijk ingepast, met duidelijke waardering voor de nabijgelegen cultuurhistorische elementen.

Met het planvoornemen wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe omgeving. De ontwikkeling vormt een zorgvuldige voortzetting van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur en draagt bij aan het behoud van een kwalitatief samenhangende dorpsomgeving.

#### 4.13.4 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.14 Omgevingsveiligheid

#### 4.14.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringsgebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

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

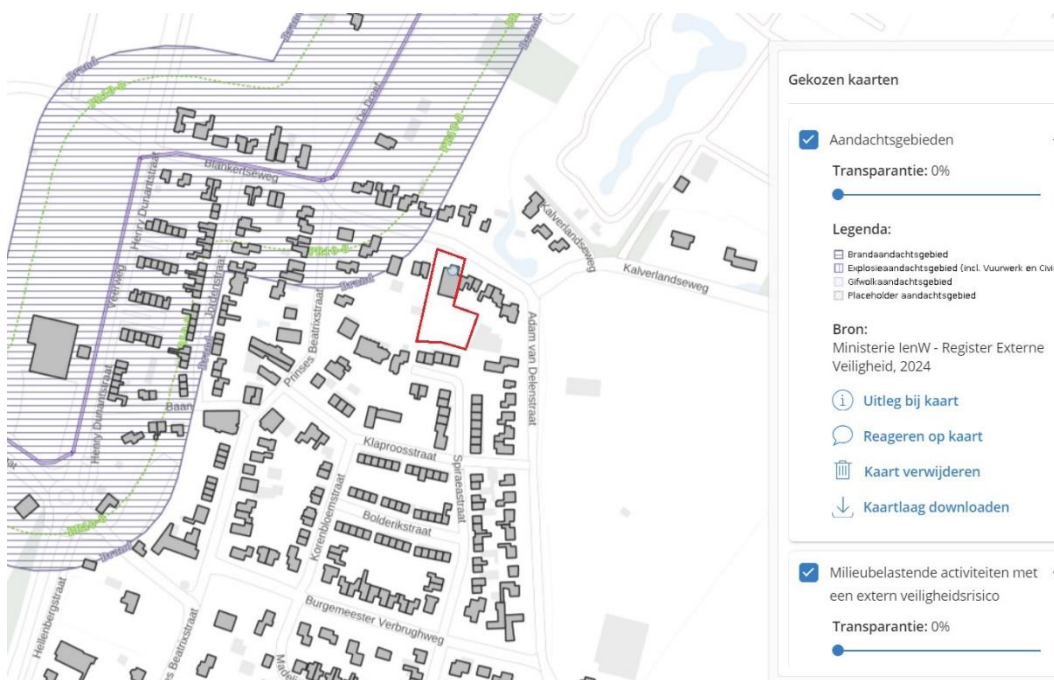
## Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

### 4.14.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- Bedrijven met milieubelastende activiteiten;
- Transport over weg, water en spoor;
- Hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- Bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied rood omljnd) (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

## Bedrijven met milieubelastende activiteiten

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen bedrijven waar risicovolle activiteiten plaatsvinden.

## Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Er zijn geen risicovolle routes over spoorwegen, waterwegen of reguliere wegen aanwezig in de omgeving van het besluitgebied.

## Risicovolle (buis)leidingen

Ten westen van het besluitgebied is een aardgastransportleiding van Gasunie gesitueerd. De leiding loopt onder de Veerweg, via de Blankertseweg richting het besluitgebied en gaat verder in noordelijke richting onder De Dreef. De leiding heeft geen PR10-6 risicocontour, maar wel een brandaandachtsgebied. Zoals blijkt uit de kaartuitsnede van de risicokaart is het besluitgebied niet gelegen binnen dit brandaandachtsgebied. Deze buisleiding vormt derhalve geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Adam van Delenstraat 6c.

In de omgeving zijn geen andere risicovolle buisleidingen gesitueerd.

### 4.14.3 Conclusie

Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.15 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 aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
  - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
  - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

### 4.15.1 Toetsing

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (in dit geval de bouw van in totaal 14 woningen), maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Het plan aan de Adam van Delenstraat 6c betreft een beperkte afwijking van het omgevingsplan van de gemeente Buren; de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter plekke worden in totaal maximaal 14 woningen gebouwd in afwijking van de volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan toegestane functie 'Bedrijf' ter plaatse.

Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan binnen het besluitgebied een kleine ontwikkeling waarvoor de gemeente zelf het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-m.e.r.-beoordeling.

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 hoofdstuk

4 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 van de Omgevingswet. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. 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 dit wijzigingsbesluit.

#### 4.16 Conclusie fysieke leefomgeving

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoek rapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van dit initiatief een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen en zullen worden gerealiseerd.

#### 5.2.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

#### 5.2.3 Nadeelcompensatie

De gemeente Buren zal een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager sluiten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en eventuele kosten voor nadeelcompensatie volledig voor zijn rekening komen.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.3.1 Participatie

Het participatiebeleid van gemeente Buren stelt dat voor alle buitenplanse omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan participatie met belanghebbenden benodigd is. De zwaarte van de te voeren participatie hangt af van de omvang en impact van het plan. In dit geval is sprake van een 'groot initiatief', waarvoor uitgebreide participatie benodigd is.

In dit kader zijn zowel plenaire bewonersbijeenkomsten als keukentafelgesprekken met omwonenden georganiseerd. De opmerkingen die uit deze gesprekken zijn voortgekomen, zijn waar mogelijk, verwerkt in de plannen. Van de gevoerde gesprekken is schriftelijk verslag gedaan en kortgesloten met de betrokkenen voor aanvullingen/opmerkingen. Een verslag van de gevoerde participatie (samenvatting van het participatietraject) is als bijlage 12 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

#### 5.3.2 Advies en instemming

De gemeente Buren heeft beleidsregels vastgesteld voor categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de gemeenteraad adviesrecht vraagt. Indien er sprake is van bindend adviesrecht vanuit de gemeenteraad is automatisch de uitgebreide procedure van toepassing.

Vanuit de beleidsregels geldt voor woningbouwplannen binnen de bebouwde kom dat sprake is van bindend adviesrecht van de gemeente wanneer meer dan 5 woningen worden gerealiseerd in afwijking van het vastgestelde programma uit het gemeentelijk woonprogramma of als wordt afgeweken van een aangewezen uitbreidingsrichting in de omgevingsvisie.

Het besluitgebied is allereerst gelegen in de bebouwde kom van Eck en Wiel; er is geen sprake van een afwijking van een aangewezen uitbreidingsrichting. Daarnaast is in paragraaf 3.6.2 onderbouwt dat het plan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan valt daarmee niet onder de gevallen waarvoor in de beleidsregels van gemeente Buren is aangegeven dat de gemeenteraad bindend adviesrecht vraagt. De reguliere procedure (afdeling 3.4 van de Awb) kan daarmee van toepassing worden verklaard op dit initiatief.

### 5.3.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In onderhavig geval is echter de reguliere procedure van toepassing, aangezien het planvoornemen niet voldoet aan de in paragraaf 5.3.2 genoemde lijst met gevallen waarvoor bindend adviesrecht is gevraagd door de gemeenteraad.

### 5.3.4 Bezwaar/beroep

In de reguliere procedure is er uitsluitend de mogelijkheid om bezwaar/beroep tegen het besluit in te dienen. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Verkennend- en nader bodemonderzoek

Bijlage 3: Asbestinventarisatie

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek paramedische praktijk Adam van Delenstraat 8

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen

Bijlage 7: Digitaal wateradvies

Bijlage 8: Quicksan flora & fauna

Bijlage 9: Rapportage AERIUS-berekeningen

Bijlage 10: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 11: Programma van Eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 12: Participatieverslag

Bijlage 13: Definitieve ontwerpen woningen

Bijlage 14: Geurberekening