

BUITENPLANSE OMGEVINGSPLAN ACTIVITEIT (BOPA)

Artikel 5.1, lid 1 onder a OW

Toelichting wijziging omgevingsplan

Plaats & datum: Lunteren, 16 juni 2025 (aangepast 23 maart 2026)

Opdrachtgever: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]

Auteur: mevr. [REDACTED], Van Westreenen B.V., adviseurs voor
het buitengebied

Inhoudsopgave

1	Inleiding en doel	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Het omgevingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	10
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.1.4	Conclusie	12
3.2	Provinciaal beleidskader	12
3.2.1	Provinciale omgevingsvisie Gelderland.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.2.3	Conclusie	13
3.3	Omgevingswaarden.....	13
3.3.1	Kader	13
3.3.2	Uitwerking omgevingswaarden projectgebied	13
3.4	Beleid Waterschap	14
3.4.1	Wettelijk kader	14
3.4.2	Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland	14
3.4.3	Watertoets	14
3.4.4	Waterveiligheid	15
3.4.5	Watergangen.....	15
3.4.6	Hemelwaterinfiltratie.....	15
3.4.7	Waterkwantiteit	16
3.4.8	Conclusie	16
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.5.1	Omgevingsvisie gemeente Buren.....	16
3.5.2	Tijdelijk deel omgevingsplan	16
3.5.3	Onderbouwing toepassen maatwerk.....	20
3.5.4	Afwijkend gebruik gronden (later vervorming bouwvlak)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.6	Duurzaamheid & klimaatadaptatie	21
3.7	Conclusie beleid	21
4	Fysieke leefomgeving.....	21
4.1	Beschermen van de gezondheid	21

4.1.1	Wettelijk kader	21
4.1.2	Planspecifiek.....	22
4.1.3	Conclusie	22
4.2	Milieubelastende activiteiten	22
4.2.1	Inleiding.....	22
4.2.2	Planspecifiek.....	23
4.2.3	Conclusie	24
4.3	Geluid door activiteiten.....	24
4.3.1	Wettelijk kader	24
4.3.2	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	24
4.3.3	Geluid door activiteiten.....	24
4.3.4	Conclusie	25
4.4	Kwaliteit van de buitenlucht	25
4.4.1	Wettelijk kader	25
4.4.2	Planspecifiek.....	25
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Bodemkwaliteit	26
4.5.1	Wettelijk kader	26
4.5.2	Planspecifiek en conclusie.....	26
4.6	Verkeer en parkeren	27
4.6.1	Verkeer	27
4.6.2	Parkeren	27
4.6.3	Conclusie	27
4.7	Omgevingsveiligheid	27
4.7.1	Inleiding.....	27
4.7.2	Planspecifiek.....	28
4.8	Natuur	29
4.8.1	Wettelijk kader	29
4.8.2	Gebiedsbescherming.....	29
4.8.3	Soortenbescherming	29
4.8.4	Conclusie	30
4.9	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	30
4.9.1	Wettelijk kader	30
4.9.2	Archeologie	30
4.9.3	Landschap.....	31
4.9.4	Stedenbouw	32
4.9.5	Conclusie	32
4.10	Milieueffectrapportage	32
4.10.1	Wettelijk kader	32
4.10.2	Toetsing.....	33
4.10.3	Conclusie	33
5	Uitvoerbaarheid.....	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34

5.1.1	Financieel economische haalbaarheid	34
5.1.2	Kostenverhaal.....	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2.1	Advies en instemming	34
5.2.2	Vaststellingsprocedure.....	34
5.2.3	Participatie	34
6	Afweging en conclusie.....	36
7	Consolidatie omgevingsplan.....	37
8	Bijlagen	38

1 Inleiding en doel

1.1 Aanleiding

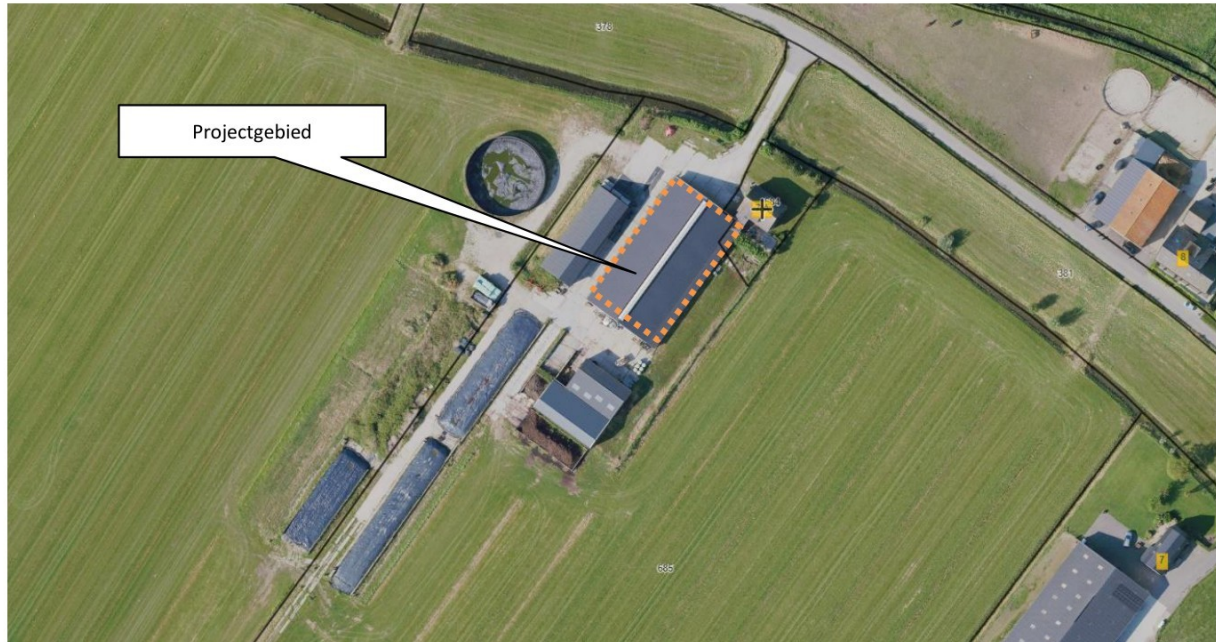
Onderhavig initiatief ziet toe op het verbreden van de agrarische activiteiten door het toevoegen van een niet-agrarische activiteit in de vorm van caravanstalling binnen een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel Aalsdijk 7A te Asch. Voor onderhavig initiatief is op 5 juli 2024 een principeverzoek ingediend. Op 12 november 2024 ontving initiatiefnemer een principebesluit waaruit medewerking onder voorwaarden blijkt. (kenmerk: Z.061566/D.198370). Een van de voorwaarden betreft dan ook het verkleinen van het bestaande bouwvlak. Het plan past niet binnen de regels van het tijdelijk deel omgevingsplan. Derhalve dient buitenplans van het tijdelijk deel omgevingsplan te worden afgeweken.

Hierbij is in overleg met het bevoegd gezag gekozen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In voorliggend document wordt het plan nader toegelicht en getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Aalsdijk 7a, 4115 LN te Asch. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie N, perceelnummers 684, 685, 433 en 434. Het project heeft betrekking op één bedrijfsgebouw aanwezig op het perceel, zoals aangeduid met een omlijning in figuur 1.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de kern van Asch. Het projectgebied is gesitueerd ten noorden van de kern van Buren. In onderstaand figuur is een deel van de hierboven genoemde gronden van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: luchtfoto projectgebied en omgeving

1.3 Het omgevingsplan

De locatie valt onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren', zoals vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeente Buren. De gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch - Komgebied' met een ingetekend bijbehorend agrarisch bouwperceel. De gronden met de bestemming 'Agrarisch - komgebied' buiten het bouwvlak zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren en bijbehorende voorzieningen.

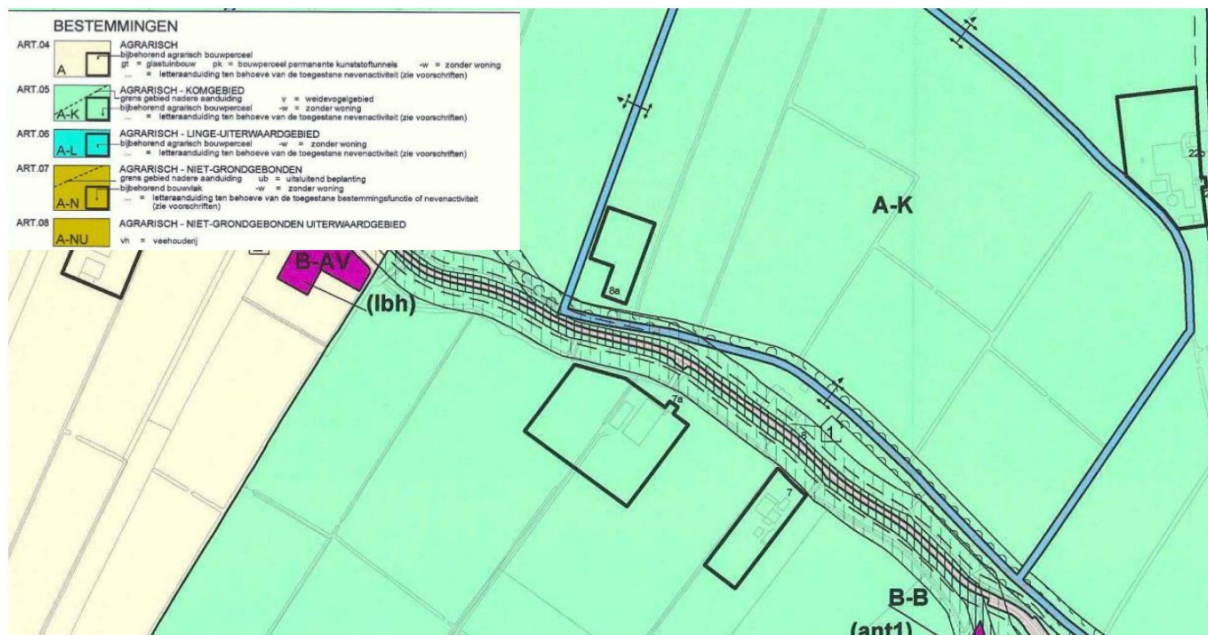
Het begrip grondgebonden agrarische productie is als volgt:

'De agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht.'

De gronden binnen het bouwvlak (bijbehorend agrarisch bouwperceel) zijn tevens bestemd voor niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen, de verwerking van agrarische producten, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekeigen agrarische producten. Tevens zijn de gronden bestemd voor nevenfuncties indien de gronden van de juiste aanduidingen zijn voorzien.

Het begrip niet-grondgebonden agrarische productie is als volgt:

'De agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de bodem daarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen.'



Figuur 2: Plankaart vigerend tijdelijk deel omgevingsplan. Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Binnen het projectgebied is geen aanduiding opgenomen welke een nevenactiviteit op het perceel mogelijk maakt. Derhalve is het plan in strijd met het tijdelijk deel omgevingsplan. Het vigerend tijdelijk deel omgevingsplan beschikt wel over een wijzigingsbevoegdheid om een niet-agrarische nevenactiviteit op een agrarisch perceel toe te kunnen voegen. Echter wordt met onderhavig plan niet aan alle voorwaarden voldaan. Om het plan mogelijk te maken dient buitenplans van het tijdelijk deel omgevingsplan te worden afgeweken. Hierbij zal worden aangesloten bij het vigerend tijdelijk deel omgevingsplan, waarbij gemotiveerd zal worden waarom maatwerk voor onderhavig locatie van toepassing is. Door de functiaanduiding "caravanstalling" ter hoogte van het projectgebied op te nemen, kan de beoogde caravanstalling binnen de melkveestal mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 komen aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde. In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 volgt de eindconclusie. Tot slot zal in hoofdstuk 7 de consolidatie met het omgevingsplan staan weergegeven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Aalsdijk 7a, 4115 LN te Asch. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Buren, sectie N, perceelnummers 684, 685, 433 en 434. Op de locatie worden een melkveehouderij c.q. jongveehouderij geëxploiteerd. Tevens beschikt initiatiefnemer over een groot areaal aan landbouwgrond, te weten ca. 35 ha. Deze landbouwgrond is in gebruik voor het weiden van de melkkoeien en het vrouwelijk jongvee. Daarnaast wordt de grond gebruikt als hooiland. Jaarlijks worden de gronden meerdere keren gemaaid en het gras/hooi verwerkt in balen. Deze balen worden opgeslagen op het agrarisch bedrijf en ingezet voor de eigen koeien of verkocht. In figuur 1 is de luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in het wijzigen van het gebruik van de melkveestal voor de huisvesting van melkkoeien naar het gebruik van dit gebouw ten behoeve van een niet-agrarische nevenactiviteit. Initiatiefnemer is voornemens de melkveetak op te geven door fysieke klachten. Concreet heeft initiatiefnemer voor ogen om deze melkveestal in te zetten ten behoeve van opslag aan derden, in de vorm van caravanstalling. Binnen de bestaande melkveestal wenst initiatiefnemer een ruimte te creëren voor het stallen van ca. 50 caravans.

De huidige melkveestal beschikt over een oppervlakte van ca. 1.041 m². Deze gehele oppervlakte wenst initiatiefnemer in te zetten ten behoeve van de nevenactiviteit opslag ten behoeve van caravanstalling (zie figuur 4). De overige bedrijfsgebouwen blijft initiatiefnemer in zetten ten behoeve van opslag van werktuigen/goederen en ten behoeve van het houden van jongvee (40 à 50 stuks) en eventuele andere diersoorten in de toekomst.

Tevens beschikt initiatiefnemer nog over een groot areaal aan agrarische gronden, te weten 35 ha. De gewassen die hierop geteeld worden wenst initiatiefnemer te blijven produceren en tevens te verkopen, waardoor er na het toevoegen van de nevenactiviteit nog steeds sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omdat in de gewenste situatie hier geen koeien meer op beweid worden, zal de productie hiervan in de gewenste situatie ook hoger liggen dan in de huidige situatie. De producten worden opgeslagen op het bedrijfserf en verkocht aan derden. De nevenactiviteit zal dan ook ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten die initiatiefnemer op het perceel zal blijven uitvoeren. Voor het houden van 40/50 stuks jongvee en het uitoefenen van het landbouwbedrijf zijn geen grote bedrijfsgebouwen nodig. Door de combinatie van de twee activiteiten is er wel sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf op locatie.

In de gewenste situatie zal het bouwvlak worden verkleind (650 m²) als tegencompensatie voor de oppervlakte aan opslag van caravans op de locatie. De verkleining van het bouwvlak is weergegeven in figuur 5.



Figuur 4: Gewenste situatie. Bron: Van Westreenen B.V.



Figuur 5: Verkleining agrarisch bouwvlak. Bron: Van Westreenen B.V.

3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een nieuw instrument uit de Omgevingswet welke per 1 januari 2024 is ingegaan. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Toetsing

Het Rijk stelt geen specifieke regels voor projecten die niet van nationaal belang zijn, zo ook in geval van het exploiteren van een nevenactiviteit (caravanstalling) in een bestaand bedrijfsgebouw. Het plan is in overeenstemming met de prioriteiten zoals genoemd in NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De instructieregels van het Rijk hebben betrekking op de thema's veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden en erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, staat en werking van infrastructuur, en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

Toetsing

Het initiatief vindt plaats op gronden die in particulier eigendom zijn. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt op perceelniveau ingegaan op de genoemde thema's. Uit de toetsingen blijkt dat er geen Rijksbelangen worden geraakt. In het kader van de stedenbouwkundige waarden wordt in paragraaf 3.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), artikel 5.129g. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 5.129g Bkl blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Lid 2 onder a: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Lid 2 onder b: Mogelijkheden bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van caravanstalling binnen een agrarisch bouwperceel wordt niet aangemerkt als een stedelijke voorziening. De ladder hoeft dan ook niet voor de beoogde nevenactiviteit (caravanstalling) te worden doorlopen. Onderhavig project is daardoor niet strijdig met een nationaal belang. De duurzaamheidsladder uit artikel 5.129g Bkl vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

3.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleidskader

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is het moederplan van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, maar de meest actuele versie is de geconsolideerde versie van december 2022. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven binnen haar grondgebied. De provincie spreekt zich onder andere uit op het gebied van:

- **Energietransitie:** de provincie zet in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen in gebouwen. Daarnaast wordt ingezet op duurzame opwekking van energie.
- **Klimaatadaptatie:** de provincie zet o.a. in op het opvangen van water en dit voor langere tijd vasthouden, en het zorgen voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater.
- **Circulaire economie:** minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik.
- **Biodiversiteit:** het vergroten van de biodiversiteit bij o.a. werklocaties.
- **Bereikbaarheid:** veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal verplaatsen.
- **Vestigingsklimaat:** goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige en duurzame werklocaties.
- **Woon- en leefomgeving:** dynamisch, duurzaam en divers.

Toetsing

Het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand bedrijfsgebouw betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Op de beleidskaart met betrekking tot het ruimtelijk beleid zijn geen onderdelen opgenomen welke betrekking hebben op onderhavig plan. Verder is het plan niet in strijd met de doelen zoals bovenstaand beschreven. Op onderhavige planlocatie zal sprake zijn van hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw, hierbij zal er automatisch oog zijn voor de circulaire economie. Het bedrijfsgebouw is in de huidige situatie in gebruik als melkveestal, hierdoor is de bereikbaarheid dan ook reeds gewaarborgd en kan het gebouw worden beschouwt als goed passend binnen haar omgeving. Doordat het een bestaand bedrijfsgebouw betreft kan onderhavig plan voor het stallen van caravans ook als een duurzame werklocatie gezien worden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op 24 december 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Per periode wordt de Omgevingsverordening geactualiseerd. De laatste geconsolideerde versie is de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

De regels in de verordening (geconsolideerde versie) hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op deze verordening. De regels hebben met name betrekking op het landelijk gebied. Enkele onderwerpen die in de verordening worden geregeld zijn woningen, werklocaties, glastuinbouw en veehouderijen, natuur en landschap en energie.

Toetsing

Ter hoogte van het projectgebied zijn geen specifieke regels opgenomen welke dienen te worden toegepast bij het toevoegen van nevenactiviteiten. De beleidsmatige uitwerking laat de Provincie over aan de gemeenten. De nevenactiviteit wordt geëxploiteerd op gronden welke geen onderdeel vormen van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, het Weidevogelgebied en het Ganzenrustgebied

De gewenste bedrijfsactiviteit (opslag caravans) zal wel op gronden worden uitgevoerd die gekenmerkt zijn als zijnde waardevol open gebied en het nationaal landschap. Het betreft enkel een wijziging van het gebruik binnen een bestaand bedrijfsgebouw, waardoor het plan geen invloed heeft op de kernkwaliteiten van het landschap of het open gebied. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de Provincie.

3.3 Omgevingswaarden

3.3.1 Kader

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, de Provincie en de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

1. De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats
2. De toelaatbare belasting door activiteiten
3. De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

Omgevingswaarden zijn onder te verdelen in verplichte vast te stellen waarden of beleidsmatig wenselijke waarden. Bij vaststelling van een omgevingswaarde dient te worden aangegeven welke verplichtingen dit met zich meebrengt, binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt, en op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

3.3.2 Uitwerking omgevingswaarden projectgebied

Het projectgebied valt in de huidige situatie nog onder het regime van het tijdelijk deel Omgevingsplan. De gemeente Buren heeft nog geen omgevingswaarden vastgesteld in het omgevingsplan. In de

Omgevingsverordening Gelderland is een paragraaf opgenomen aangaande de omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren. Dit is een inspanningsverplichting voor het waterschap. Er hoeft derhalve geen uitwerking hiervan plaats te vinden.

3.4 Beleid Waterschap

3.4.1 Wettelijk kader

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

3.4.2 Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een 'weging van het waterbelang' te worden uitgevoerd. Om hier uitvoering aan te geven dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de Waterschapsverordening van het waterschap. Het beleid van het waterschap is een doorvertaling van het Rijksbeleid ten aanzien van water, welke is opgenomen in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

Op 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening van het waterschap Rivierenland in werking getreden. In deze verordening zijn de regels opgenomen middels welke een weging van het waterbelang kan plaatsvinden.

Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied Rivierenland.

Activiteiten

In de verordening zijn de activiteiten beschreven waar bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden. Ter hoogte van het projectgebied zijn verschillende activiteiten beschreven. Voor onderhavig plan zal er geen verharding of nieuwe bouwwerken worden toegevoegd, enkel het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw zal worden gewijzigd. Hiervoor zijn dan ook geen activiteiten beschreven in het beleid van waterschap Rivierenland. Hier hoeft dan ook niet verder aan getoetst te worden.

3.4.3 Watertoets

Er wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke

plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor onderhavige locatie is een watertoets uitgevoerd op hetwateradvies.nl. Uit deze watertoets is gebleken dat onderhavig plan doormiddel van een korte procedure gerealiseerd zal kunnen worden. Uit deze watertoets blijkt dat er geen verdere maatregelen getroffen hoeven te worden.

3.4.4 Waterveiligheid

In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen.

3.4.5 Watergangen

Binnen het plangebied zijn Waterstaatswerk wateren tertiair en een secundaire waterloop aanwezig. De gewenste plannen zullen niet ten hoogte van deze wateren worden uitgevoerd, derhalve zullen deze watergangen ook niet tot belemmering zorgen binnen onderhavig plan.



Figuur 6: Uitsnede watergangen (bron: legger Rivierenland).

3.4.6 Hemelwaterinfiltratie

Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Bij meer verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met kans op wateroverlast als gevolg. Het waterschap stelt eisen voor waterberging wanneer er sprake is van een toename aan verharding van 1.500 m² of meer. Met onderhavig plan zal er geen

sprake zijn van een toename aan verhardingen. Tevens zullen er geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden. De hemelinfiltratie op het perceel blijft hierdoor onveranderd.

3.4.7 Waterkwantiteit

In onderhavig planvoornemen wordt geen extra verharding toegevoegd. Om deze reden verandert er niets aan de waterkwantiteit in het gebied.

3.4.8 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 is de Omgevingsvisie Buren door de gemeenteraad vastgesteld. Een integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Waarbij doelen en richtingen zijn bepaald: waar wordt gewoond? Gewerkt? En gerecreëerd? Waar wordt natuur en landschap ontwikkeld? Wat moet worden beschermt voor de toekomst? Zo ook de rolverdeling tussen gemeente, inwoners en organisaties.

De ruimtelijke ontwikkelingen voor de agrarische sector zijn opgenomen als 'Speerpunt 5: Naar een multifunctioneel platteland'. In hoofdstuk 4.5 wordt aangegeven dat de gemeente Buren agrarische bedrijven de mogelijkheid willen geven om andere activiteiten mogelijk te maken naast de hoofdactiviteit van het bedrijf. Hierbij staat het volgende beschreven:

Nevenactiviteiten bij grondgebonden melkveehouders

Als een melkveehouder de bedrijfsvoering wilt verbreden is er een mogelijkheid om op het bouwblok een nevenactiviteit te starten. Dit kunnen onder andere dag- of verblijfsrecreatie zijn. Van belang is dat de nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdactiviteit.

Conclusie

Onderhavig initiatief (toevoegen niet-agrarische nevenactiviteit) kan dan ook passend worden beschouwt binnen de omgevingsvisie van de gemeente Buren.

3.5.2 Tijdelijk deel omgevingsplan

Gebruik

Grondgebonden agrarisch bedrijf

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – Komgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie en het weiden van dieren. Op de gronden is een bijbehorend agrarisch bouwperceel ingetekend. De gronden binnen het bouwvlak (bijbehorend agrarisch bouwperceel) zijn tevens bestemd voor niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen, de verwerking van agrarische producten, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streek eigen agrarische producten. Het begrip niet-grondgebonden agrarische productie is als volgt:

‘De agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de bodem daarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen.’

Op de locatie houdt initiatiefnemer in de gewenste situatie een aantal stuks jongvee. Initiatiefnemer beschikt daarnaast nog over een groot areaal aan agrarische gronden, te weten 35 ha. De gewassen die hierop geteeld worden wenst initiatiefnemer te blijven produceren en tevens te verkopen, waardoor er sprake is van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf.

Nevenactiviteit

Tevens zijn de gronden binnen het bouwvlak bestemd voor nevenfuncties indien de gronden van de juiste aanduidingen zijn voorzien. Deze aanduiding ligt niet op onderhavig planlocatie waardoor nevenfuncties bij recht niet zijn toegestaan. Het gebruik van de gronden binnen het bouwvlak dient zodanig te worden gewijzigd dat in het op de tekening aangegeven bedrijfsgebouw de beoogde caravanstalling mag plaats vinden.

Binnen het tijdelijk deel omgevingsplan is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (artikel 62, lid 7). Echter dient er dan op locatie nog *wel* een agrarisch bedrijf actief te zijn. Onderstaand zal kort aan dit artikel getoetst worden:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 04) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft, ‘Agrarisch – Oeverwalgebied’ (artikel 9) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft, ‘Agrarisch – Komgebied’ (Artikel 5) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft en ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’ (Artikel 7), voor het toestaan van een niet-agrarische nevenactiviteit bij een *functionerend agrarisch bedrijf*, indien en voorzover:

- a. Het betreft een agrarisch verwante of buitengebied gebonden nevenactiviteit, een recreatieve nevenactiviteit (inclusief ondergeschikte, kleinschalige en routegebonden voorzieningen, zoals een theehuis of ijssalon), of een overige niet-agrarische nevenactiviteit;
- b. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van het oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 350 m²;
- c. De nevenactiviteit plaatsvindt in de bestaande bedrijfsbebouwing;
- d. In geval van opslag dit plaatsvindt in de bestaande bedrijfsbebouwing;
- e. De nevenactiviteit een neventak is van een bedrijf dat op de desbetreffende gronden gevestigd is;
- f. Geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel is toegestaan;
- g. Geen sprake is van een onevenredige toename van een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- h. Uitsluitend detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse geproduceerde of gekweekte goederen mag plaatsvinden;
- i. In geval sprake is van een overige niet-agrarische nevenactiviteit uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan die behoren tot een van de categorieën die op de uit het plan behorende Bedrijvenlijst zijn vermeld;

- j. De wijziging geschiedt door de gronden op de plankaart te voorzien van een aanduiding met betrekking tot de toegestane nevenactiviteit en in zoverre nodig nadere voorschriften op te nemen.

Het plan voorziet in het in gebruik nemen van circa 1.041 m² van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit caravanstalling. Op dit punt dient buitenplans van het tijdelijk deel omgevingsplan te worden afgeweken. Dit doordat er een maximum oppervlakte opgenomen is binnen het tijdelijk deel omgevingsplan van 350 m² voor een nevenactiviteit behorend bij de activiteit caravanstalling. De nevenactiviteit zal plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, waarbij buitenopslag niet is toegestaan.

De gewenste nevenactiviteit zal geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Tot slot zal binnen het hoofdstuk 'Fysieke Leefomgeving' verder getoetst worden of er geen omliggende (agrarische) bedrijven zullen worden belemmerd doormiddel van onderhavig plan. Met onderhavig plan wordt niet voldaan aan de maximale toegestane oppervlakte aan nevenactiviteiten. In de volgende paragraaf is onderbouwd om welke redenen initiatiefnemer maatwerk aanvaardbaar acht. Hierop is doormiddel van een principebesluit (kenmerk: Z.061566/D.198370) toezegging gegeven dat maatwerk mogelijk wordt geacht.

De wijziging geschiedt in eerste instantie door het vastleggen van de activiteit in een omgevingsvergunning. Op een later moment zal deze omgevingsvergunning worden verwerkt in het omgevingsplan. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 8.

Vervormen bouwvlak

Ter compensatie voor het overschrijden van het maximale oppervlakte aan niet-agrarische nevenactiviteit zal het bouwvlak verkleind worden, zoals weergegeven in de situatietekening. Hiermee wordt het gebruik van de gronden op een plek gewijzigd. Voor dit wijzigen van het gebruik dient buitenplans van het tijdelijk deel omgevingsplan te worden afgeweken.

Deze omgevingsvergunning voorziet daarom tevens in het wijzigen van het gebruik van gronden op een plaats, zone A. Deze zone is weergegeven in het opvolgende figuur. Het gebruik van de overige gronden blijft ongewijzigd.



Figuur 7: Tekening met te wijzigen gebruik van gronden. Bron: Van Westreenen B.V.

De gronden in zone A mogen na verlening van de omgevingsvergunning niet meer in gebruik zijn ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische productie en hier mogen tevens geen gebouwen worden opgericht. Deze gronden worden in gebruik worden genomen ten behoeve van grondgebonden agrarische doeleinden, zonder bouwmogelijkheden (conform bestemmingsomschrijving artikel 5.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan)

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt na verlening van de omgevingsvergunning in elk geval gerekend:

- a. Het gebruiken van de gronden in Zone b ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische productie en het realiseren van bouwwerken hierop.

Als voorwaardelijke verplichting bij deze omgevingsvergunning geldt dat:

- a. De gronden ingericht moeten zijn conform de tekening zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze aanvraag om omgevingsvergunning

Bouw

Het bestaande bedrijfsgebouw is gebouwd met inachtneming van de maatvoeringen zoals ten tijde van de vergunningverlening opgenomen in het toen vigerende tijdelijk deel omgevingsplan. Deze bestaande maatvoeringen blijven behouden. Op gronden in zone A mogen na verlening van de omgevingsvergunning geen gebouwen meer worden opgericht. Deze gronden worden in gebruik worden genomen ten behoeve van grondgebonden agrarische doeleinden, zonder bouwmogelijkheden (conform bestemmingsomschrijving artikel 5.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan)

3.5.3 Onderbouwing toepassen maatwerk

Agrarische bedrijvigheid

Zoals reeds aangegeven zal er ondanks het verwijderen van de melkveehouderij tak nog steeds onverminderd sprake zijn van een agrarische hoofdactiviteit. De opslag van caravans kan beschouwd worden als een nevenactiviteit wat gepaard gaat met een lage arbeidsintensiteit. Het houden van jongvee en het telen van gewassen betreft een agrarische bedrijfsactiviteit welke in het buitengebied thuishoort. De nevenactiviteit wordt in pandig uitgevoerd in een bestaand bedrijfsgebouw met een agrarisch karakter en is daarmee niet zichtbaar aanwezig. De agrarische uitstraling van het perceel blijft derhalve behouden. Daarnaast blijven de hectares behorende bij het agrarisch bedrijf hun agrarische functie als landbouwgrond behouden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming dienen te worden opgericht binnen de agrarische bouwpercelen. Derhalve wordt het bouwvlak zodanig gelegd dat deze er in de gewenste situatie binnen komen te liggen.

Stikstof

De voorgenomen caravanstalling is functioneel niet onlosmakelijk verbonden met het houden van jongvee en wordt derhalve aangemerkt als een zelfstandig project. Ten behoeve hiervan is een separate stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat de emissie van het project 46,1 kg NO_x per jaar bedraagt en dat dit niet leidt tot rekenresultaten groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Gelet hierop kunnen negatieve effecten, zoals verzuring en/of vermesting als gevolg van een toename van stikstofdepositie, op voorhand worden uitgesloten. De stikstofberekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij dit verzoek opgenomen.

Berekening			
AERJUS kenmerk	RtAqGDfyibxX		
Datum berekening	10 november 2025, 13:38		
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid		
Totale emissie			
beoogde situatie - Beoogd	Rekenjaar 2025	Emissie NH ₃ 2,1 kg/j	Emissie NO _x 46,1 kg/j
Resultaten			
beoogde situatie - Beoogd	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aantal dieren en stikstof

Tevens worden in de gewenste situatie minder dieren op de locatie gehouden. Er is in de gewenste situatie immers een stuk minder stalruimte over. Dit zorgt er voor dat er ook met het veebestand minder stikstof wordt uitgestoten over de omgeving. Voor de omliggende natuur is dit een wenselijke ontwikkeling.

Landschappelijke kwaliteit

Deze nevenactiviteit vindt inpassing plaats. Door de bestaande bedrijfsgebouwen een agrarische uitstraling hebben, blijft de bebouwing goed inpassend op het erf. Indien het bevoegd gezag akkoord gaat met onderhavig plan is initiatiefnemer bereid om het erf zodanig landschappelijk in te passen/ te versterken. In dit geval biedt het de kans om het landschappelijk raamwerk rondom het bedrijfserf verder in te vullen met streekeigen beplanting. Dit doormiddel van het toevoegen van een bomenrij aan de oostelijke zijde van het perceel.

3.6 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen is opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In dit geval gaat het om een bestaand bouwwerk waardoor niet hoeft te worden voldaan aan de Bbl.

Klimaatadaptatie

Bij klimaatadaptatie gaat het om onderwerpen als schaduwwerking van gebouwen, aanplant van bomen en overige beplanting, hittestress, overstromingsrisico, regenwaterinfiltratie, waterberging e.d. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze elementen om in een goed woon- en leefklimaat te kunnen voorzien.

Het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand bedrijfsgebouw heeft geen betrekking op het aspect klimaatadaptatie.

3.7 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan. Wel is het plan in strijd met het tijdelijk deel omgevingsplan en dient een (buitenplanse) omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 3.1 van de Omgevingswet zijn twee maatschappelijke doelen beschreven, gericht op het waarborgen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het benutten van de fysieke leefomgeving voor

de mens. Deze moeten in onderlinge samenhang worden nagestreefd. De doelen zijn als volgt geformuleerd:

- a. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. Het op een doelmatige wijze beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Deze doelen geven richting aan de uitvoering en toepassing van de Omgevingswet.

4.1.2 Planspecifiek

Over het algemeen kan worden gesteld dat het hergebruiken van reeds bestaande bebouwing voor een andere functie goed inpasbaar is binnen de doelen van de Omgevingswet. Immers worden onbenutte gebouwen vervangen door benutte gebouwen ten behoeve van caravanstalling welke goed in de omgeving wordt ingepast en waar veel vraag naar is. Er is hierbij sprake van een compacte situering en daarmee een doelmatige wijze van gebruik van de fysieke leefomgeving.

Het Bkl bevat een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Milieubelastende activiteiten

4.2.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling past binnen het tijdelijk deel omgevingsplan. Daarnaast moet worden beoordeeld of het plan invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 gebruikt. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van “pseudowetgeving” gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal

niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.2 Planspecifiek

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en tegelijk omliggende bedrijven niet te belemmeren, dient er sprake te zijn van een minimale afstand van 50 meter tussen een gevoelig object en (agrarische) bedrijvigheid. Dit is geregeld in de bruidsschat van het omgevingsplan. In artikel 22.101 van het omgevingsplan is opgenomen dat er buiten de bebouwde kom een afstand dient te worden aangehouden tussen landbouwhuisdieren zonder emissiefactoren (de koeien en jongvee) en een geurgevoelig object (bv. woning) van minimaal 50 meter (zie onderstaande tabel).

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 m
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 m

Figuur 7: Afstand tot geurgevoelig object ten opzichte tot landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren.

De kortste afstand van het agrarisch bouwvlak tot een omliggend gevoelig object blijft onveranderd, waardoor hier niet aan getoetst hoeft te worden.

Droge opslag (in de vorm van caravans) heeft een lagere milieu impact dan het houden van melkvee. Zoals zichtbaar in de onderstaande tabel bedraagt voor een caravanstalling de grootst te hanteren afstand 30 meter (op basis van de VNG-Brochure afkomstig uit 2009). Binnen een straal van 30 meter bevindt zich geen gevoelig object van derden. De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is gelegen op een afstand van ca. 385 meter van het plangebied (bouwvlak tot bouwvlak). Daarnaast wordt een caravanstalling niet aangemerkt als gevoelig object. Zowel omliggende woningen als omliggende bedrijven, zullen met onderhavig planvoornemen niet worden gehinderd in een goed woon- en leefklimaat of bedrijfsvoering.

Met het oog op de nieuwe handreiking activiteiten en milieuzonering geldt voor de activiteit 'opslaggebouwen' de positie 1 voor geluid en FM voor geur (tabel 2). Het aspect geur is dan ook verwaarloosbaar. Voor het aspect geluid geldt dat binnen een zone van 50 meter de geluidsbijdrage niet meer dan 50 dB mag bedragen. Zoals bovenstaand reeds benoemd, bevindt het dichtstbijgelegen gevoelige object zich op een afstand van ca. 385 meter. Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect geluid tevens geen belemmering zal vormen.

			Richtafstanden			
SBI-2009	Omschrijving	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW					
011, 012, 013	Opslaggebouwen	2	0	0	30	10

0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	3.2	100	30	30	0
---------------	------------------------------	-----	-----	----	----	---

Tabel 1: Milieuzonering brochure 2009

6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	1	FM			1	2	G	
------	-------	---	---------------------------------------	---	----	--	--	---	---	---	--

Tabel 2: Handreiking activiteiten en milieuzonering (2024)

4.2.3 Conclusie

Met het oog op de omliggende functies zal onderhavig voorgenomen plan niet leiden tot een aantasting van een goed- woon en leefklimaat van omliggende gevoelige functies. Eveneens zal het plan niet leiden tot aantasting van bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven. Kortom worden er geen belemmerende aspecten constateert in het kader van milieubelastende activiteiten.

4.3 Geluid door activiteiten

4.3.1 Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van wegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 BKL. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

4.3.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvraag heeft geen betrekking op een geluidsgevoelig gebouw. Het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve dan ook niet relevant. Tot slot is het plangebied buiten de geluidszone van de Aalsdijk gelegen, waardoor er tevens geen belemmering plaats vindt.

4.3.3 Geluid door activiteiten

Ook milieubelastende activiteiten kunnen geluid veroorzaken. In dit geval dienen de effecten van de gewenste bedrijfsactiviteit op omliggende gevoelige object te worden beoordeeld.

Ten oosten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen, aan de Aalsdijk 6 te Asch. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2.2 geldt voor caravanstalling een richtafstand van 30 meter wegens het aspect geluid. De afstand tussen het woonbestemmingsvlak en de stal waar de caravanstalling zal plaatsvinden bedraagt ca. 385 meter. Ter plaatse van de woning kan derhalve in een goed woon- en leefklimaat worden voorzien.

Het woon- en leefklimaat in het bestaande gevoelige object blijft dan ook ongewijzigd en ook de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf wordt niet extra belemmerd.

4.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

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

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het project draagt alleen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Niet in betekende mate (NIBM)

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de beoordeling kan worden aangesloten bij de 'standaardgevallen NIBM' uit artikel 5.54 Bkl of middels een berekening (bijv. NIBM tool).

4.4.2 Planspecifiek

Voor onderhavig plan geldt dat een bestaand bedrijfsgebouw die nu in gebruik is als zijnde melkveestall omgezet zal worden naar caravanstalling. Hiermee gaat een andere verkeersgeneratie gepaard. Voor het aspect verkeer geldt het volgende op basis van de CROW-cijfers (paragraaf 4.6.1). Voor iedere 100 m² bvo geldt een minimale verkeersbeweging van 3,9 en een maximale verkeersstoeiname van 5,7. Uitgaande van de worstcase vindt er derhalve een verkeersstoeiname plaats van 59,85 (5,7 x 10,5) verkeersbewegingen per dag. De werkweek waarbij de verkeersbewegingen gepaard gaan zal bestaan uit 5 dagen. De totale verkeersbewegingen voor de gewenste activiteit bedragen dan ook 300 per weekgemiddelde waarbij er geen zwaar wegverkeer gepaard gaat.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	300
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de drie basisvormen landbouw/natuur, wonen en industrie. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen;
- Functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Resterende historische verontreinigingen en – aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Als bodemgevoelige locaties (artikel 5.89h Bkl) worden in ieder geval beschouwd:

- a. De locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- b. Een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- c. Een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

4.5.2 Planspecifiek en conclusie

Er is sprake van een wijziging van gebruik van een reeds bestaand bedrijfsgebouw (niet-agrarische functie). Dit betreft geen gevoelige functie. In dit geval is een goede bodemkwaliteit dan ook geen vereiste. Een bodemonderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd en derhalve vormt het aspect bodem ook geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen zal in de gewenste situatie wijzigen. Hierbij is gekeken naar de CROW-normen. In totaal zal er ca. 1.041 m² bebouwing in gebruik genomen worden ten behoeve van caravanstalling. Voor de verkeerstoename/verkeersgeneratie is gekeken naar de CROW normen. Hierbij is binnen de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) gekeken. De locatie ligt in het buitengebied. Voor iedere 100 m² bvo geldt een minimale verkeersbeweging van 3,9 en een maximale verkeerstoename van 5,7. Uitgaande van de worstcase vindt er derhalve een verkeerstoename plaats van 59,85 (5,7 x 10,5) verkeersbewegingen per dag. Deze extra verkeersgeneratie zal geen verdere gevolgen hebben tot het reeds bestaande verkeer op de Aalsdijk te Asch.

	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7	5%
sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7	
matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
Opmerking Inclusief vrachtverkeer									

Tabel 3: CROW-verkeersgeneratietabel.

4.6.2 Parkeren

Gemeente Buren heeft op 17 december 2024 het 'Parkeerbeleid 2024 – 2032 gemeente Buren' vastgesteld. In geval van o.a. functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te zijn. De gemeente Buren neemt de parkeerkencijfers behorende bij andere functies dan wonen 1 op 1 over uit de CROW. Voor onderhavig plan geldt dat de caravans enkel op afspraak kunnen worden gebracht of opgehaald. Hierbij gaat het enkel over het lossen en aankoppelen van caravans in het bedrijfsgebouw, hierdoor zijn op de locatie geen parkeerplaatsen benodigd. De werkzaamheden voor de nevenactiviteit zullen worden uitgevoerd door de initiatiefnemer en zullen geen werknemers aangenomen worden.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze

risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

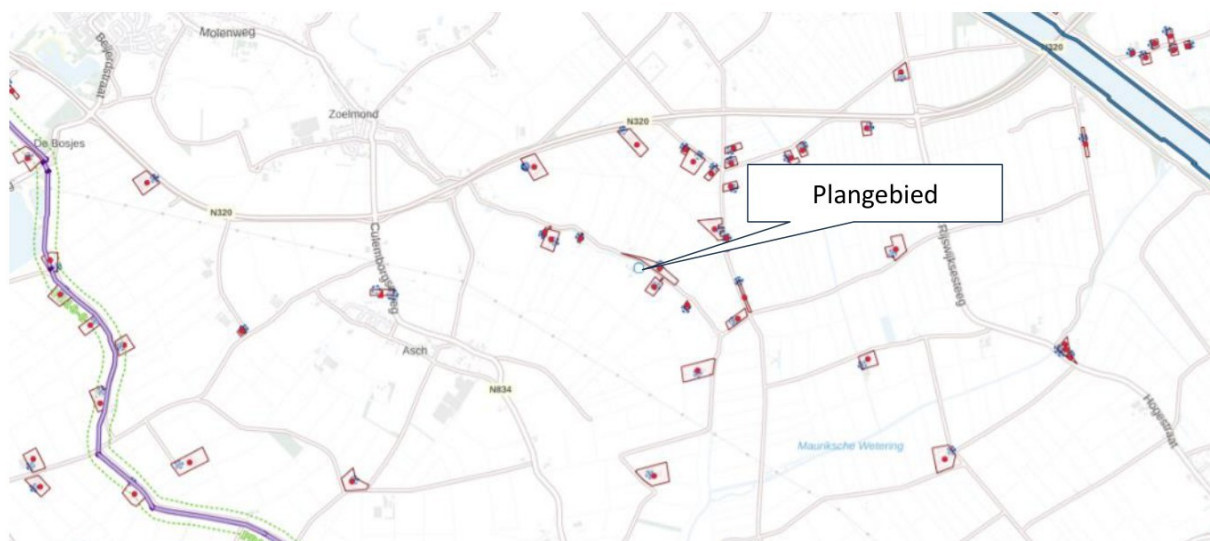
1. Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven
2. Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
3. Buisleidingen met gevaarlijke stoffen
4. Windturbines

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

4.7.2 Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig (zie onderstaand figuur). Het projectgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied en daarmee tevens niet binnen de invloedsfeer van een buisleiding of overige externe risico's. Daarnaast wordt er geen gevoelig object opgericht, noch worden er activiteiten met een extern risico mogelijk gemaakt. Het aspect omgevingsveiligheid behoeft derhalve geen nadere toetsing en er hoeven geen maatregelen te worden getroffen.



Figuur 8: Buisleidingen ten opzichte van plangebied. Bron: atlasleefomgeving.nl

4.8 Natuur

4.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op circa 3 kilometer ten noorden van het projectgebied. Rijntakken. Er dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied. De grote afstand maakt dat het plan geen direct fysieke effecten heeft op dit Natura 2000-gebied. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is een stikstofrapportage opgesteld. Deze stikstofrapportage is als bijlage opgenomen. Uit de beoordeling blijkt dat het project geen stikstofdepositie veroorzaakt (rekenresultaat 0,00 mol N/ha/jr.) op Natura 2000-gebieden. Op grond van de berekening zijn significant negatieve effecten als gevolg van verzuring/vermesting van stikstofgevoelige natuur uitgesloten.

4.8.3 Soortenbescherming

In het kader van de Omgevingswet dient te worden beoordeeld of de voorgenomen activiteit kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten en hun leefgebied.

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een in pandige wijziging van het gebruik van een bestaande melkveestal naar een caravanstalling. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en er worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Evenmin worden groenstructuren verwijderd. De gebouwschil en constructieve onderdelen, waaronder het dak, de gevels en eventuele plafond- en isolatielagen, blijven volledig ongewijzigd.

De werkzaamheden beperken zich tot het verwijderen van interne inrichtingselementen, zoals ligboxen, voerhekken en waterbakken. Deze elementen hebben geen functie als vaste rust- of verblijfplaats voor beschermde soorten. Eventuele verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten, zoals vogelnesten in de dakconstructie of isolatie, blijven behouden en worden niet aangetast.

Daarnaast is geen sprake van ruimtelijke ingrepen of werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging, vernieling of het ongeschikt maken van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. De aard

en omvang van het gebruik veranderen niet zodanig dat sprake is van relevante verstoring (enkel stille opslag).

Gelet op het voorgaande is redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen activiteit leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten of tot overtreding van de geldende verbodsbepalingen. Het uitvoeren van een ecologische quickscan flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Onverminderd het voorgaande geldt te allen tijde de algemene zorgplicht, zoals opgenomen in de Omgevingswet. Dit houdt in dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht wordt genomen voor in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving.

4.8.4 NatuurNetwerk, Groene ontwikkelingszone, ganzenrustgebied, weidevogelgebied, oude bosgroeiplaatsen en beschermingszone natte landnatuur

Onderhavig projectgebied is niet gelegen binnen het NatuurNetwerk Nederland, Groene ontwikkelingszone, ganzenrustgebied, weidevogelgebied, oude bosgroeiplaatsen en de beschermingszone natte landnatuur. Daarnaast zullen er geen wijzigingen plaatsvinden m.b.t. het groen en het toevoegen van bebouwing. Het betreft immers een in pandige wijziging met een gewijzigd gebruik. Er zullen dan ook geen extra maatregelen genomen hoeven worden m.b.t. deze zones.

4.8.5 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er vanuit het aspect natuur sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.9.1 Wettelijk kader

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Onder cultureel erfgoed vallen de momenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed.

4.9.2 Archeologie

Op de gronden ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' en 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023', zoals vastgesteld op 30 januari 2024. Zoals reeds beschreven zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het een bouwoppervlakte betreft van niet meer dan 2.000 m² ('Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3') of het bouwoppervlakte niet meer betreft dan 5.000 m² ('Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 5'). En de graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 0,3 meter. Onderhavig initiatief betreft enkel een wijziging in het gebruik waarbij er geen bouw- of graafwerkzaamheden gepaard gaan. Derhalve vormt het aspect 'Archeologie' geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Landschap

Een (cultuur)landschap is een landschap waar mensen in wonen en werken, ontspannen en genieten, maar tegelijkertijd ingevuld met waardevolle landschapselementen, een hoge biodiversiteit en een rijke cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de karakteristieken binnen een landschapstype.

De gronden bevinden zich in het Nationaal landschap en tevens in het Waardevol open gebied. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Onderhavig project wordt gerealiseerd op een bestaand erf, ter plaatse van voormalige agrarische bebouwing. De hoofdstructuur van het omliggende landschap blijft hierbij ongewijzigd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat deze niet zullen worden aangetast. Toch zal als gevolg van het ruimtelijke plan het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw wijzigen. Om deze reden zullen aanvullende beplantingselementen zullen worden toegevoegd om het erf adequaat in het landschap in te passen. Dit zal worden afgestemd op het type landschap ter plaatse. De sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak zijn verwijderd, waardoor de openheid verder wordt benadrukt en het erf compacter in de omvang wordt.

Onderhavige locatie bevindt zich binnen het Oeverwallenlandschap. De bebouwing is geconcentreerd in ronde of gestrekte dorpen met een onregelmatige blokverkeveling. De percelen en wegen, die de rivieren volgen, zijn ook grillig van vorm. Er komt overwegend landbouw voor maar daarnaast ook veel hoogstamboomgaarden. De perceel scheidingen bestaan vaak uit meidoornhagen, want sloten komen weinig voor. Het beplantingspatroon bestaat verder uit houtsingels, erfbeplantingen, knotwilgenrijen en bosjes. Zowel de wegen als de waterlopen zijn slingerend. Het landschap is kleinschalig. Beplanting op dit type grond zijn o.a. eiken, boomgaarden, houtsingels en geriefhoutbosjes. Ook binnen het erf kent het erf reeds diverse beplantingsstructuren, bestaande uit streekeigen soorten. Aan de oostelijke zijde en westelijke zijde zal een elzenrij worden toegevoegd op het perceel. Dit om zo de perceel scheiding beter te verduidelijken en toch het kleinschaligheid van het landschap te behouden. Ook zal er aan de voorzijde van het perceel een bomenrij in de vorm van knotwilgen worden aangeplant. Om deze zelfde reden en het versterken van de openheid zijn de sleufsilos buiten het bouwvlak verwijderd. Om deze reden zal dan ook tevens het bestaande bouwvlak verkleind worden.

Uit voorliggende beschrijving blijkt dat rekening wordt gehouden met de ligging van het plangebied. Daarnaast wordt ingezet op het behoud van het landschappelijk raamwerk zoals deze typerend is voor het Oeverwallenlandschap. Het erf behoudt door haar compacte bebouwing en beplanting haar kleinschalig karakter binnen het kleinschalig landschappelijk raamwerk. De sleufsilos buiten het bouwvlak zullen dan ook verwijderd worden, waarbij de openheid extra geborgd zal worden. Dit 'nieuwe' erf biedt ruimte voor een herinrichting met een beplantingspatroon dat kan bestaan uit houtsingels, erfbeplantingen, knotwilgenrijen en kleinere bosjes. Perceelscheidingen bestaan uit meidoornhagen of gemengde doornhagen, maar ook houtsingels. Typische soorten die op de oeverwal veel voorkomen in houtsingels zijn onder andere essen, elzen, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, Gelderse roos en kardinaalsmuts. Geriefhoutbosjes worden van oudsher op overhoekjes geplaatst. Geriefhoutbosjes zijn meestal minder gevarieerd met els, wilg, gewone es of hazelaar. Het plan past hiermee binnen de uitgangspunten zoals beschreven in de beleidsanalyse. Er wordt in de gewenste situatie derhalve voorzien

in een goede landschappelijke inpassing. Een visualisatie van het plan is tevens opgenomen als bijlage bij dit document.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing (tevens opgenomen als bijlage).

4.9.4 Stedenbouw

In het kader van stedenbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor monumenten geldt een formele vergunningplicht. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een instructieregel opgenomen worden in het Omgevingsplan. Over het algemeen geldt dat hierbij goed moet worden gekeken naar de waarde en de mogelijkheid tot hergebruik / renovatie.

In onderhavige situatie is er geen sprake van de sloop van waardevolle bebouwing. Een nadere toetsing hoeft in dit kader niet plaats te vinden.

4.9.5 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.10 Milieueffectrapportage

4.10.1 Wettelijk kader

Bij een aanvraag dient ook altijd te worden getoetst aan de regels over een milieueffectrapportage. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die mer-plichtig zijn of mer-beoordelingsplichtig zijn. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een project mer-plichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

4.10.2 Toetsing

Vanwege het kleinschalige karakter van het plan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit of een andere m.e.r.-categorie.

4.10.3 Conclusie

Het project geeft geen aanleiding tot het opstellen van een mer-rapportage, omdat onderhavige activiteiten niet zijn opgenomen in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In dit kader dient te worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Daarnaast moet worden beoordeeld of de ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

De ontwikkeling vindt in dit geval plaats op eigen gronden met eigen financiële middelen. Door de kleine schaal van het project kan de nevenactiviteit na verlening van de definitieve omgevingsvergunning op korte termijn worden geregeld.

5.1.2 Kostenverhaal

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, zal een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts zal separaat een overeenkomst afgesloten worden inzake het verhaal van eventuele planschade.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Advies en instemming

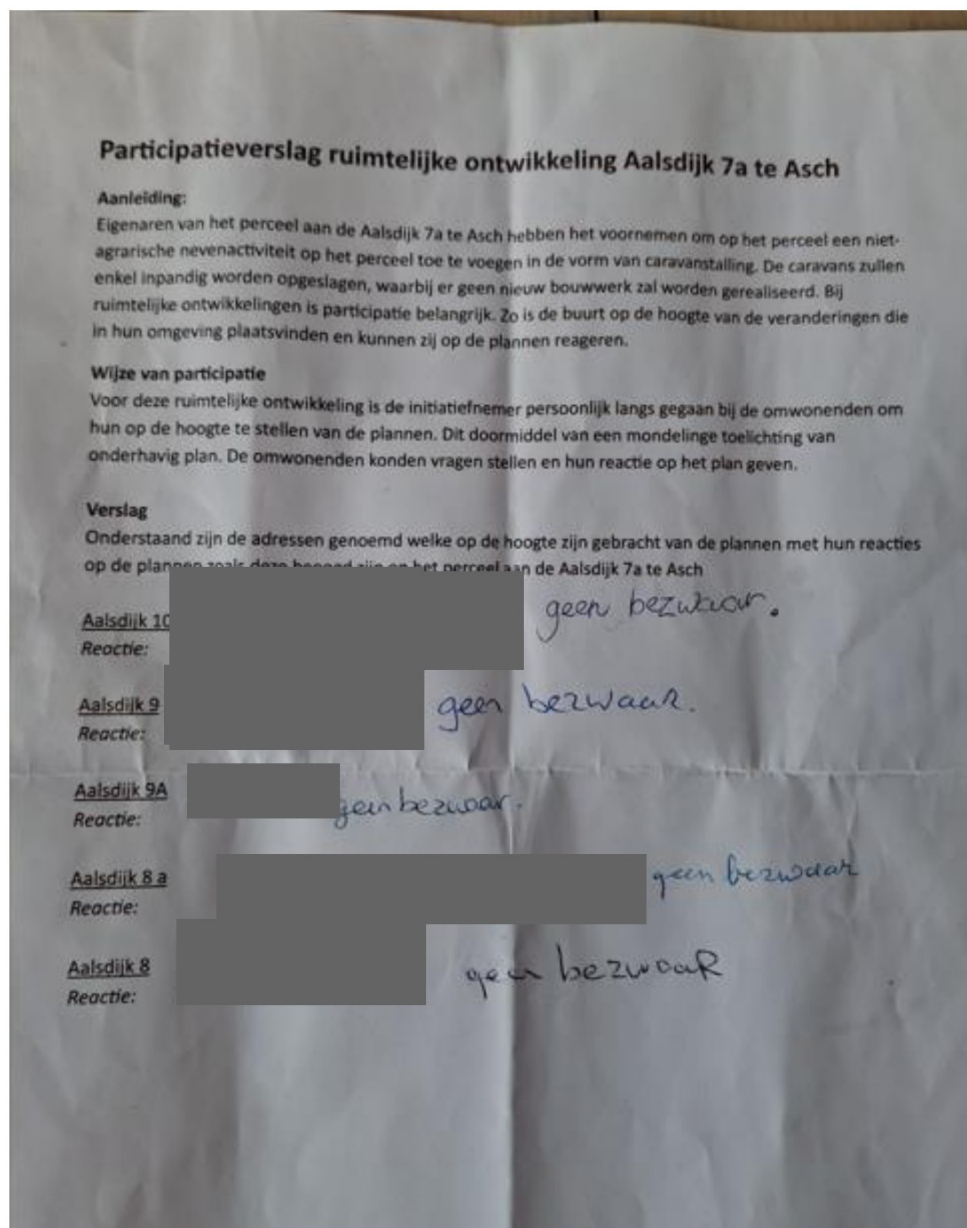
De gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd. In onderhavig geval wordt dit advies / instemming niet gevraagd.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

Op onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Hierbij is de reguliere procedure van toepassing.

5.2.3 Participatie

Initiatiefnemer heeft de omwonende op de hoogte gesteld van de plannen en een participatieverslag opgesteld. Dit verslag is opgenomen als bijlage en tevens in onderstaand figuur bij deze Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (ruimtelijke onderbouwing).



Figuur 10: Overzicht participatieverslag

6 Afweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

Uit de toetsing van de relevante aspecten blijkt dat er met het toestaan van het project geen negatieve effecten op de fysieke leefomgeving zijn te verwachten. Tevens is de ontwikkeling goed inpasbaar binnen het vigerende beleid.

Alles overwegende is de ontwikkeling gezien de evenwichtige toedeling van de nevenfunctie ten opzichte van andere fysieke aspecten binnen en in de omgeving van het projectgebied aanvaardbaar op de locatie.

7 Consolidatie omgevingsplan

Voorliggend document is onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het tijdelijk deel omgevingsplan (BOPA).

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. De verplichting uit artikel 4.17 Omgevingswet geldt vanaf 1 januari 2032.

Omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, moeten op 1 januari 2032 in het omgevingsplan zijn verwerkt.

Voor onderhavig plan betekent dit concreet dat de plankaart in het omgevingsplan zo moet worden aangepast/ingericht dat het bouwvlak zoals in de inrichtingstekening weergegeven zal worden verkleind. Ook zal op de plankaart een aanduiding moeten worden toegekend met betrekking tot het toestaan van caravanstalling binnen de bestaande melkveestal.

Voor onderhavig plan betekent dit concreet dat de regels in het omgevingsplan zo moet worden aangepast/ingericht dat het gebruik van de huidige melkveestal wordt gewijzigd in het toegestane gebruik van de stal voor caravanstalling. Hierbij dient expliciet te worden opgenomen dat er een grotere oppervlakte dan de standaard 350 m² aan caravanstalling is toegestaan, te weten 1.041 m². Ook zal het bouwvlak moeten worden verkleind met 650 m².

8 Bijlagen

- Stikstofrapportage wijzigen gebruiksfase;
- Landschappelijke inpassing inclusief verkleining bouwvlak;
- Participatieverslag.