

Toelichting,

behorende bij het bestemmingsplan "Hooghendijck Beusichem" van de gemeente Buren

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, juni 2010

Procedurefase	Datum
Ontwerp voor zienswijzen	22-10-2009
na zienswijzen	03-12-2009
Vorbereidende gemeenteraad	09-02-2010
Gewijzigd vastgesteld	22-06-2010

I N H O U D S O P G A V E

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANGEBIED EN OMGEVING	4
2.1	Cultuurhistorie	4
2.2	Dorp in het landschap	4
2.3	Dijk en dorpslinten	5
2.4	Groene fragmenten	6
2.5	Dorpsbebouwing	6
2.6	Plangebied	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planconcept	7
3.2	Stedenbouwkundig plan	7
3.2.1	Aansluiting op de gebouwde omgeving	9
3.2.2	De overgang naar het landschap	9
3.2.3	Een geborgen buurt	10
3.2.4	Afwisselende dorpsbebouwing	10
3.3	Functies	11
3.4	Groenstructuur	13
3.5	Verkeer en parkeren	14
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nota Ruimte	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Structuurvisie	17
4.3	Regionaal beleid	18
4.3.1	Structuurvisie Rivierenland	18

4.3.2	Zoekgebieden Rivierenland	19
4.3.3	Gelders Milieuplan 3	20
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Structuurplan Buren in bloei (2003)	21
4.4.2	Welstandsnota (2004)	22
4.4.3	Verkeers- en vervoersplan	23
4.4.4	Woonvisie	25
5	SECTORALE TOETSING	26
5.1	Milieuaspecten	26
5.1.1	Bodem	26
5.1.2	Geluidhinder	28
5.1.3	Luchtkwaliteit	30
5.1.4	Externe veiligheid	33
5.1.5	Spuitzone	34
5.2	Overige aspecten	35
5.2.1	Flora en fauna	35
5.2.2	Water	36
5.2.3	Archeologie	41
5.2.4	Ontsluiting	42
6	KEUZE VAN BESTEMMINGEN	43
6.1	Opbouw van het plan	43
6.2	Bestemmingsregeling	43
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1	Communicatie	47
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
	OVERZICHT BIJLAGEN	49
o	Parkeerbilans	49
o	Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de Structuurvisie Buren in Bloei (2003) wordt het plangebied Hooghendijck te Beusichem als ontwikkelingslocatie genoemd. Nu het stedenbouwkundig plan uitgewerkt is dient het plan juridisch en planologisch mogelijk gemaakt te worden.

Dit bestemmingsplan beoogt daarom de bouw mogelijk te maken van de wijk Hooghendijck in de gemeente Buren. Het gaat om een voor Beusichem relatief grote woningbouwopgave van bijna 160 woningen in verschillende woningcategorieën en prijsklassen. Naast woningen is er eventueel ook ruimte voor een maatschappelijke functie bij de entree van de Bernhardlaan.

In Plan Hooghendijck wordt getracht uit te stijgen boven het beeld van de bekende nieuwbouwwijken, waarin de specifieke kenmerken van de streek en de gemeente vaak verloren gegaan zijn. Door analyse van de historie, de ondergrond, het landschap en de locale dorpsbebouwing zijn de essenties en ingrediënten naar boven gehaald, waarmee Plan Hooghendijck is vormgegeven tot een prettige woonomgeving. In samenwerking tussen de gemeente en Ballast Nedam Bouw is een buurtontwerp ontstaan, dat zich op een logische en ingetogen wijze voegt naar de aangrenzende bebouwing en de overgang naar het landschap vormgeeft.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd en de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Samen met de regels vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart met kenmerk 082903-B-01 worden in de legenda de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De plankaart is getekend op een schaal van 1:1000.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Beusichem behorende bij gemeente Buren, provincie Gelderland. Het plangebied is circa 6 hectare groot. Op de afbeeldingen 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven op beelden van Google Earth.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de bestaande bebouwing van de Sportveldsestraat. Aan de noord- en westzijde ligt het agrarisch landschap met akkers, weiden en boomgaarden en op enige afstand de dijk. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de Bernhardlaan en de bestaande bebouwing.



Afbeelding 1. Plangebied. Bron: Google Earth (bewerkt)



Afbeelding 2. Globale begrenzing plangebied. Bron: Google Earth (bewerkt)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De nieuwbouw van de wijk Hooghendijck is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Buren 1997” (herzien 2001) en “Sportveldsetraat” (vastgesteld 13 september 1977, goedgekeurd door GS op 13 september 1978). Het bestemmingsplan Hooghendijck Beusichem herzielt de vigerende bestemmingsplannen, uiteraard voor zover die plannen samenvallen met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels (op geel papier) vergezeld van een toelichting (wit papier) met bijlagen (op wit papier) en de los bijgevoegde plankaart.

Het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en omgeving. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod: ligging van het plangebied, de planbegrenzing, een beschrijving van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet komt in het derde hoofdstuk aan de orde, waarbij wordt ingegaan op het programma voor de locatie en de uitwerking daarvan op bestemmingsplanniveau. Hoofdstuk vier behandelt het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk vijf worden verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur, water, luchtkwaliteit, archeologie en bodemhygiëne uiteengezet. De gewenste situatie, onderzoekgegevens en de beleidsoverwegingen worden beschreven.

In hoofdstuk zes worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. In dit hoofdstuk wordt onder meer de keuze voor de verschillende bestemmingen gemotiveerd.

Hoofdstuk zeven en acht vormen de afsluiting van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2 Plangebied en omgeving

2.1 Cultuurhistorie

Op de historische kaart uit 1850 zijn landschappelijke structuren en kenmerken van de omgeving goed af te lezen. Wat opvalt is de dominante oost-west structuur van het landschap, die wordt gevormd door de stroomrichting van de rivier. In deze oost-weststructuur ligt langs de rivier ook een brede baan met een onregelmatige blokverdeling. Deze verdeling is een kenmerk van de droge en hogere gronden. Deze zijn gevormd door de afzetting van zand door de rivier. Op deze gronden liggen de oude woonkernen met de boomgaarden. Beusichem is één van die kernen. Hier liggen ook de oude verbindingswegen tussen de verschillende kernen. Op grotere afstand van de rivier liggen de lagere gronden. De smalle lange kavels duiden op natte gronden; hier liggen de weilanden.

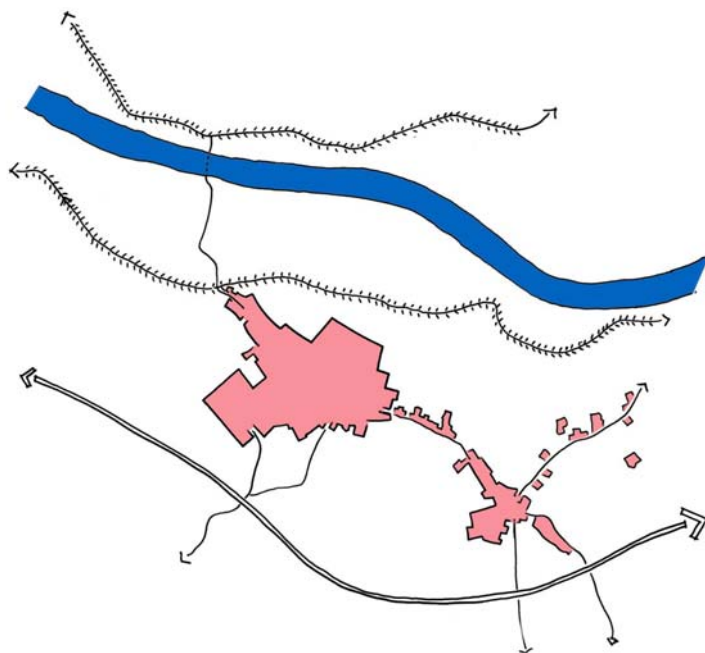


Afbeelding 3. Historische kaart 1850

2.2 Dorp in het landschap

Beusichem ligt in de gemeente Buren, een plaats in de Gelderse Betuwe, gelegen op een oeverwal aan de Lek. Beusichem ligt in het landschap, dat wordt omgeven door de rivier, de dijken en de provinciale weg N320. De oude verbindingroute oost-west tussen de kernen op de oeverwal is een dorpsstraat geworden, waarbij de lintbebouwing geleidelijk aan

steeds langgerechter is geworden. Daarnaast hebben aan beide zijden van de route meer recentere dorpsuitbreidingen plaatsgehad.



Afbeelding 4. Landschap rondom Beusichem

2.3 Dijk en dorpslinten

De oudste vermelding van Beusichem is te vinden in een eind 11e eeuwse afschrift van een oorkonde, die is opgesteld tussen 918 en 948. De lange ontstaansgeschiedenis van het dorp is nog steeds goed af te lezen in de typische langgerekte dorpsstructuur. Deze bestaat uit een aantal doorgaande dorpslinten parallel aan de rivier. Deze doorgaande linten zijn verbonden door korte, haaks hierop gelegen, dorpsstraatjes.



Afbeelding 5. Dorpslint door Beusichem

2.4 Groene fragmenten

Verspreid over de kern bevinden zich enkele groene fragmenten. Soms zijn dit hele duidelijke formele plekken; soms gaat het om overgebleven stukken groen in het lint. Dit is niet zozeer een kenmerkend onderdeel van Beusichem, maar karakteristiek voor een algemene dorpse structuur.



Afbeelding 6. Groene fragmenten in en om Beusichem

2.5 Dorpsbebouwing

Naast de karakteristieke wegenstructuur wordt Beusichem gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met een dorpse informele sfeer. Met name langs de oude linten is sprake van een grote verscheidenheid qua architectuur, gevelkleur, kapvorm en situering op de kavel, waardoor iedere woning als het ware herkenbaar is. Kenmerkend is tevens dat het overgrote deel van de woningen (half-)vrijstaand is en bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap en een grote tuin. Binnen het dorp bevindt zich ook bebouwing van een grotere schaal. Het gaat om het oude raadhuis, de kerk en enkele in het dorp opgenomen boerderijen.

2.6 Plangebied

De huidige functies in het plangebied zijn “boomgaard” en agrarisch grasland. Het gebied heeft deze functies in ieder geval al sinds het jaar 1850. Aangrenzend aan het plangebied ligt aan de oost- en zuidzijde de woonbebouwing van de bestaande kern. Aan de noord- en

westzijde ligt het agrarisch landschap met op enige afstand de Lekdijk. Direct ten westen van de Bernhardlaan ligt ondergronds een bergbezinkbassin.

3 Planbeschrijving

3.1 Planconcept

Op basis van de analyse van het plangebied en omgeving is een conceptschets gemaakt. In deze schets zijn de verschillende onderdelen van het planconcept weergegeven waarmee invulling wordt gegeven aan een voor Beusichem karakteristieke dorpsuitbreiding.

De hoofdrichting van de lange linten op de oeverwal die wordt lichtkrommend in het plangebied doorgetrokken. Haaks hierop zijn korte dwarsstraten opgenomen. Informele groene fragmenten bieden ruimte voor spelen en waterberging en geven zicht op het omliggende landschap.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een informele mix van verschillende woningtypen. Een zorgvuldige positionering van bebouwing (niet in strakke rooilijnen) versterkt de ruimtelijke opzet van straatjes en pleinachtige ruimten en creëert een informele dorpsuitbreiding.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Plan Hooghendijck is opgezet als een vertrouwde Beusichemse woonbuurt aan de rand van het dorp. Bij de uitwerking van het concept tot stedenbouwkundig plan hebben vier punten centraal gestaan die in dit hoofdstuk kort worden beschreven. Het betreft de aansluiting op de gebouwde omgeving, de overgang naar het landschap, de geborgenheid van de buurt zelf en de afwisselende dorpsbebouwing.



Afbeelding 7. Vogelvlucht Hooghendijck

3.2.1 Aansluiting op de gebouwde omgeving

In de huidige situatie ligt het plangebied achter de bebouwing van het bestaande lint van de Sportveldsestraat en ten westen van een eerdere naoorlogse uitbreiding van het dorp. Deze uitbreiding wordt ontsloten door de Bernhardlaan, die voor een deel parallel langs de oostgrens van het plangebied is gelegen.

De karakteristieke parallelle woonstraten worden in het stedenbouwkundig plan opgewaardeerd als de dragers van de uitbreiding en zorgen voor een heldere opzet en samenhang tussen oud en nieuw. Het oost-west lopende deel van de Bernhardlaan wordt parallel aan de Sportveldsestraat doorgetrokken het plangebied in. De tweede drager ligt evenwijdig tussen de doorgetrokken Bernhardlaan en de Sportveldsestraat in.

De twee dragers sluiten allebei aan op het noord-zuid lopende deel van de Bernhardlaan. Ten westen hiervan is een langwerpig plantsoen geprojecteerd (ter plaatse van het bergbezinkbassin). Dit plantsoen functioneert als een mooie ruimtelijke geledingsruimte tussen de oude en de nieuwe uitbreiding.

3.2.2 De overgang naar het landschap

Met de realisatie van Plan Hooghendijck vindt vooralsnog een afronding van de noordelijke dorpsrand van Beusichem plaats. Aan de westzijde ligt akkerbouwgrond met een agrarische bestemming. Aan de noordzijde ligt een belangrijke waterloop voor de ontwatering van Beusichem-Noord. Ten noorden van deze waterloop zijn een aantal boomgaarden gelegen, die horen bij de woningen aan het dijklint.

De overgang van dorp naar landschap valt in twee onderdelen uiteen. De vormgeving van de rand zelf en de vormgeving van de route ernaartoe. Langs de noordrand is de waterloop verbreed en heeft een meer natuurlijk uiterlijk gekregen. Langs de westrand is juist een brede groene zoom aangebracht als overgang naar het landschap. Langs beide zijden liggen de woningen met de voorzijde naar het landschap. In de groene zoom zijn onder andere speelvoorzieningen en een ontsluitingsweg voor de nieuwe buurt gepland. Op het uiteinde van deze zone markeert een appartementengebouw de overgang naar de wijk.

Komende door de nieuwe wijk, over de verlengde Bernhardlaan, biedt de open ruimte rond de oostelijke waterpartij al kort zicht op het omliggende landschap. Verder naar het westen maken de nieuwe dorpslinten een knik, voordat ze uitkomen op de westelijke ontsluitingsstraat. De nieuwe dorpslinten houden zo een besloten karakter en pas na een vernauwing van het blikveld krijgt men uiteindelijk zicht op het landschap.

3.2.3 Een geborgen buurt

Plan Hooghendijk is niet alleen ontworpen als een buurt die zich op een logische en ingetogen wijze voegt in de omgeving, maar de nieuwe buurt is ook een plek op zich; een thuis voor alle bewoners. Centraal in het plan zijn de profielen van de nieuwe dorpslinten verbreed. Hierdoor ontstaan twee kleinschalig informele ruimtes; de huiskamer van de buurt. De woningen staan hier in een ontspannen verkaveling omheen.

3.2.4 Afwisselende dorpsbebouwing

Bij de beschrijving van de bebouwing in Beusichem, in hoofdstuk twee, zijn de lage bebouwingsdichtheid en de dorpsse informele sfeer reeds aan bod gekomen. In het stedenbouwkundig plan is deze karakteristiek doorvertaald.

Belangrijkste kenmerk is dat de verschillende woningtypen elkaar door het hele plan afwisselen. Door de woningen in verspringende rooilijnen te plaatsen en uit te voeren met afwisselende kaprichtingen ontstaat een los samenhangend beeld. Vrijwel alle woningen op straathoeken hebben een brede zijtuin, waardoor het groene karakter van de buurt versterkt wordt.

In het plan zijn verschillende bijzondere bebouwingsvormen gedacht die anders zijn van schaal en omvang dan de normale dorpsbebouwing. Ze zijn te vergelijken met de grotere dorpsbebouwing als de kerk en het raadhuis en enkele grote woonboerderijen in het dorp. Het ontwerp van deze woningen is hier dan ook op afgestemd.

Aan de westzijde van het plan is een cluster benedenbovenwoningen gedacht. Het cluster is vormgegeven als een eenvoudige dorpsschool in het dorpsse weefsel. Het appartementengebouw in de groene zoom krijgt de rijke uitstraling van een grote villa. Het gebouw vormt een markant accent op de grens met het landschap en kan door haar positie en uitstraling het herkenningpunt van de buurt gaan vormen.

Aan de entree van de Bernhardlaan is plaats voor een bijzonder gebouvolume, opgebouwd als een grote dorpsboerderij bestaande uit verschillende volumes. De toekomstige functie hiervoor is nog niet bekend.

3.3 Functies

De woningen die geacht worden in projecten gerealiseerd te worden bestaan uit:

- Rijenwoningen;
- Tweekappers;
- Vrijstaande woningen;
- Appartementen;
- Benedenbovenwoningen.

Rijenwoningen

Rijenwoningen worden in relatief korte rijen geprojecteerd. Bij meer dan 6 woningen op een rij wordt de reeks onderbroken.

Rijenwoningen komen voor in verschillende bouwhoogtes en met verschillende kapvormen. Er kan uitgebreid gebruik gemaakt worden van dakkapellen in de kap aan de voorzijde van de woningen.

Welbewust worden sommige woningen met de lange zijde naar de straat in, of aan het eind van de rij opgenomen. Deze ingreep is bedoeld om het rijk geschakeerde karakter van dorpsbebouwing te ondersteunen. De dwarsplaatsing gaat ook gepaard met een doorbreking van de repetitie in de gevelindeling en met een wijziging in de kapvorm.

Tweekappers

De tweekappers komen in vele varianten voor: met kapvormen en gevelindelingen die de twee woningen als één bouwwerk onderschrijven én met kapvormen en gevelindelingen die juist het onderscheid tussen de twee woningen benadrukken.

Vrijstaande woningen

Vrijstaande woningen worden nooit precies hetzelfde naast elkaar uitgevoerd. Ten behoeve van een afwisselend straatbeeld is een aantal vrijstaande woningen met de lange kant naar de weg geplaatst.

Benedenbovenwoningen

Verspreid door het plan liggen enkele benedenbovenwoningen op bijzondere hoeken. Daarnaast ligt aan de westzijde van het plan een bijzonder complex met ca. 23 benedenbovenwoningen. Door het ontwerp als complex en de iets grotere bouwhoogte vormt het gebouw een verbijzondering in de omgeving. De uitwerking kan plaatsvinden naar analogie van de dorpsschool. Details zijn eenvoudig en repeterend; verbijzonderingen vinden spaarzaam plaats. Het parkeren vindt plaats in een collectieve binnenhof achter het gebouw.

Statig appartementengebouw

Aan de noordzijde van het groene uitloopgebied van de buurt is een statig appartementengebouw bedacht. Het gebouw is de vooruitgeschoven post van de wijk, het kadert de groene ruimte enigszins in en vormt een oriëntatiepunt voor de buurt.

Het gebouw is wit van kleur en heeft bij voorkeur een hoge antraciete kap en refereert naar de grootschaliger bebouwing van landhuizen zoals die wel vaker voorkomen langs de rivieren. De bebouwing krijgt een duidelijk onderscheid in hoofd- en nevenvolumes. In de uitwerking is de detaillering riant en per gebouwdeel repeterend.

Als alternatief voor dit appartementengebouw is het ook denkbaar dat er grondgebonden woningen worden gerealiseerd in een bijzonder bebouwingscluster.

Buurtentree Bernhardlaan

Bij de buurtentree aan de Bernhardlaan is ruimte voor een bijzondere gebouwvorm. De functie voor deze bebouwing is nog niet duidelijk in deze fase van het planproces, maar het gaat om een bijzondere voorziening of mogelijk een woonfunctie. Het gebouw functioneert evenwel als uithangbord van de buurt aan de Sportveldlaan en is mogelijk als een oude boerderij, opgebouwd uit een aaneenschakeling van individuele bebouwing.

3.4 Groenstructuur

Binnen het plangebied van plan Hooghendijck zijn de volgende groengebieden te onderscheiden: de groene zoom, de waterkant, het Bernhardplantsoen en de groene pleinruimtes aan de twee nieuwe dorpslinten.

De groene zoom

Als overgang naar het noordwestelijk gelegen open landschap wordt een groen uitloopgebied aangelegd aan de westzijde van de nieuwe buurt. In deze groene zone is plaats voor waterberging en infiltratie, spelen voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen en het bekende 'blokje om'. Met een overzichtelijke aanplant met verspreid liggende boomgroepen (bloesembomen) wordt een zachte overgang gecreëerd tussen dorp en landschap.

De waterkant

Aan de noord- en oostzijde van de buurt ligt een voor Beusichem-Noord belangrijke waterloop. Ter hoogte van plan Hooghendijck is deze waterloop verbreed en heeft deze een natuurlijker oever gekregen. Deze oplossing zorgt voor de vergroting van de waterberging en ecologische waarde in het gebied. De nieuwe waterloop draagt bij aan de identiteit van dit deel van de buurt. De woningen aan deze zijde kijken over de watergang naar de boomgaarden die horen bij de boerderijen aan de dijk.

Het Bernhardplantsoen

Bij de oostelijke entree van de wijk naast de bestaande Bernhardlaan ligt een ondergronds bergbezinkbassin. Dit bassin wordt gehandhaafd in het plan en wordt vormgegeven als plantsoen. Door de ligging aan de bestaande Bernhardlaan en de nieuwe aansluitingen naar de bestaande buurt krijgt het plantsoen een centrale ligging in Beusichem-Noord. Gezien deze positie krijgt het plantsoen een overzichtelijke en open invulling met gras met bomen en enkele heestergroepen.

Groene pleinruimtes

De groene pleinruimtes aan de nieuwe dorpslinten worden eenvoudig en informeel vormgegeven. De inrichting bestaat voornamelijk uit gras met bomen. In lagere delen kan overtollig water tijdelijk worden opgevangen, in de hogere delen is ruimte voor speel- en zitplekken. Indien gewenst kunnen deze worden afgezet met hagen.

3.5 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Plan Hooghendijck wordt ontsloten door de bestaande Bernhardlaan, ter hoogte van het nieuwe Bernhardplantsoen, en door een nieuwe westelijke ontsluiting in de groene zoom. Beide wegen sluiten vrijwel direct aan op de Sportveldlaan een belangrijke doorgaande route in Beusichem.

De uitbreiding van Beusichem zal worden ingericht als verblijfsgebied en ontsloten worden door erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Van sluipverkeer door de buurt zal nauwelijks sprake zijn. De doorgaande 'nieuwe dorpslinten' zijn gebogen en geknikt. Bovendien is het aangrenzende buurtje in Beusichem-Noord slechts van zeer beperkte omvang.

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren is om het straatbeeld zo dorps en landelijk mogelijk te maken, met enkel langspaarkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied, afgewisseld met boombeplanting en groenstroken.

Voor Plan Hooghendijck worden door de gemeente Buren de onderstaande parkeernormen gehanteerd:

- vrijstaande woning: 2pp, minimaal 0,5 pp in de openbare ruimte;
- tweekapper: 2pp, minimaal 0,5 pp in de openbare ruimte;
- rijwoning (middelduur) :1,8 pp volledig in de openbare ruimte;
- woning (sociale huur/koop): 1,5 pp volledig in de openbare ruimte;
- appartementen: 1,5 pp.

In de bijlagen is de parkeerbalans opgenomen. Hierbij zijn voor de verschillende parkeeroplossingen, zoals getekend in het stedenbouwkundig plan, de volgende hoeveelheden gehanteerd conform de normen uit de CROW:

- a. enkele oprit zonder garage: 0,8 pp
- b. lange oprit zonder garage: 1 pp
- c. dubbele oprit zonder garage: 1,7 pp
- d. enkele oprit met garage: 1 pp
- e. lange oprit met garage: 1,3 pp
- f. dubbele oprit met garage: 1,8 pp

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat verschillende planologische kernbeslissingen. Sinds 1 juli 2008 hebben de planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen gaat verwezenlijken. Een dergelijke beschrijving wordt ook wel een realisatieparagraaf genoemd.

Omdat de vigerende PKB's uiteraard nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken, heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle 33 nationale ruimtelijke belangen die voortvloeien uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dienen bestuursorganen belast met de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het rijk indien nationale belangen in het geding zijn.

Met de nieuwbouw in de kern Beusichem worden meerdere nationale ruimtelijke belangen gediend of moeten ruimtelijke belangen in ogenschouw genomen worden. Hieronder worden deze verbanden beschreven. De nummers verwijzen naar de volgnummers van de ruimtelijke belangen, zoals die in de Realisatieparagraaf zijn aangehouden. De belangen zijn schuingedrukt weergegeven. Daaronder is telkens een beschrijving van het verband gegeven.

[01] Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra en versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid.

Het instrumentarium ten dienste van dit belang bestaat onder andere uit “bundeling van verstedelijking”. Het idee hierachter is dat door bundeling van economische activiteiten en verstedelijking zo optimaal mogelijk met de schaarse ruimte kan worden omgegaan.

Daarnaast worden investeringen in infrastructuur hierdoor optimaal benut. In onderhavig geval is sprake van bundeling van verstedelijking (woonfunctie). De nieuwbouwlocatie sluit direct aan op het reeds bebouwde gebied van Beusichem. Door deze concentratie wordt er geen grotere druk op het buitengebied gelegd dan noodzakelijk is.

Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur door de situering ervan op redelijke afstand van de provinciale weg N320.

[09] Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Bij dit nationaal belang worden onder andere de volgende wetten als instrumenten aangereikt:

1. Wet geluidhinder
2. Wet bodembescherming
3. Wet milieubeheer (externe veiligheid en luchtkwaliteit)

Naar deze omgevingsaspecten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 5, sectorale toetsing, van deze toelichting. Op alle drie genoemde aspecten voldoet dit plan.

[18] Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter-)nationaal beschermde soorten

Het instrumentarium om dit belang te borgen zijn de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In dit plangebied is een natuurtoets verricht. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor planten en diersoorten die door de flora- en faunawet beschermd zijn. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan past binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte. Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante, hierboven genoemde, Nationale Ruimtelijke Belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Algemeen

De provincie Gelderland heeft in 2005 voor haar gehele grondgebied een streekplan vastgesteld met als ondertitel “Kansen voor Gelderland”. Dit streekplan is op basis van het overgangsrecht een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Primair dient deze structuurvisie als kader voor de verschillende regio’s om een regionale structuurvisie vast te stellen.

De provincie vult haar coördinatietaak voor de generieke opgaven in door kaderafspraken te maken met de WGR-regio’s¹. In regionaal verband is afgestemd waar planologische reserveringen gewenst zijn voor een aantal functies. Deze zijn door middel van zogenaamde ‘zoekzones’ of ‘zoekgebieden’ aangegeven op de ‘beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling’. Dit zal leiden tot minder gedetailleerde toetsing van plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling in deze zoekgebieden.

Het zwaartepunt van aandacht verschuift hierbij van het niveau van afzonderlijke gemeente (lokaal belang) naar samenwerkende gemeenten in regionaal verband. Daarbij zal – in het kader van planbegeleiding – een groot deel van de provinciale energie worden ingezet in de voorbereidingsstadia van gemeentelijke planvorming.

Planspecifiek

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaart “ruimtelijke ontwikkelingen”, behorende bij de structuurvisie, aangegeven met “Zoekzone stedelijke functies”. Uit de structuurvisie kan dan ook opgemaakt worden dat de provincie positief staat tegenover rode functies (waaronder woningbouw) in het plangebied. De provincie heeft de verdere kaderstelling gedelegeerd aan de regio Rivierenland (zie paragraaf 4.3).

Consequenties voor het bestemmingsplan

De manier waarop Hooghendijck wordt ontwikkeld past in de structuurvisie van de provincie Gelderland.

¹ Regio’s die vastgesteld zijn op basis van de Wet gemeenschappelijke regeling. Op basis van deze wet kunnen gemeenten verplichtend samenwerken waarbij een minimumtakenpakket geldt voor de onderwerpen ruimtelijke ordening, wonen, grondbeleid, milieu, economische ontwikkeling en verkeer en vervoer.

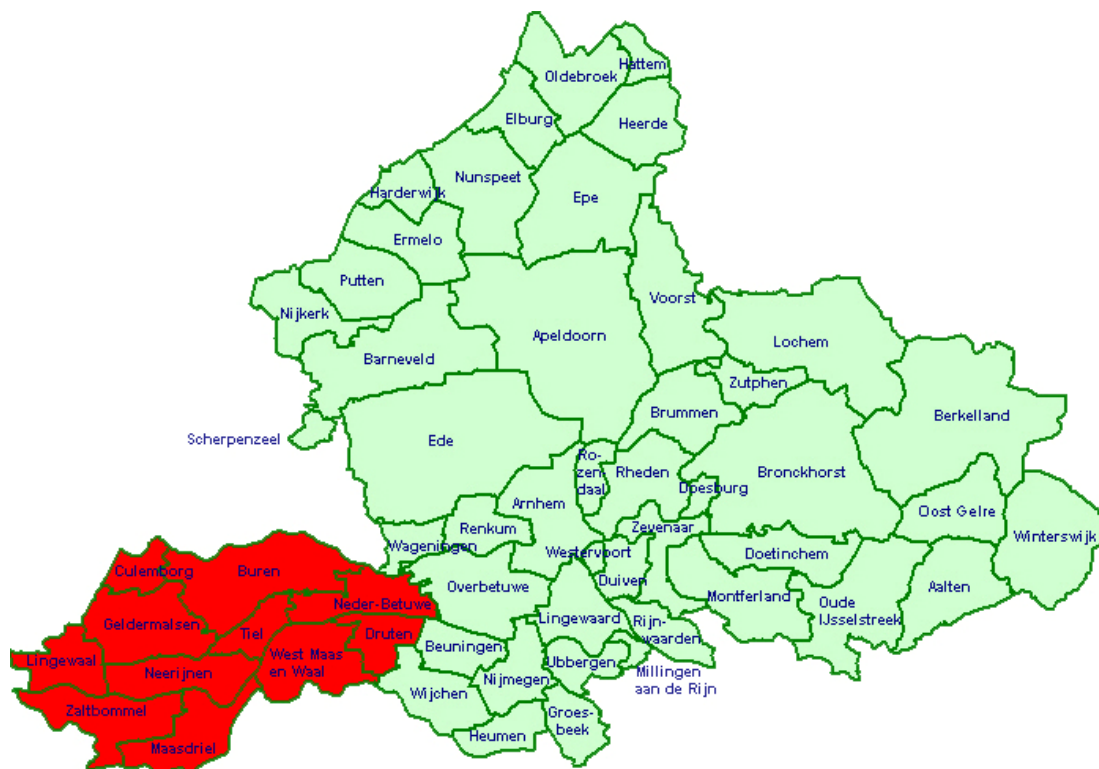
4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Rivierenland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van de nieuwe structuurvisie de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. Deze Structuurvisies worden gebruikt als bouwsteen voor de provinciale structuurvisie.

De gemeente Buren valt samen met acht andere gemeenten onder de regio "Rivierenland". Deze regio heeft gehoor gegeven aan het verzoek van Gelderland. Hieruit is de "Structuurvisie Rivierenland" voortgevloeid.



Afbeelding 8. Ligging regio Rivierenland

Als uitgangspunt voor de visie zijn beleidsdocumenten gebruikt die de laatste jaren door de gemeenten zijn vastgesteld. Als inspirerend document is het startdocument voor "Rivierenland in 2020" gebruikt. Van deze structuurvisie maken de volgende beleidsdocumenten integraal onderdeel uit:

1. Eén lijn voor kwaliteit (Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland);
2. Convenant bedrijventerreinen (StER);
3. Ontwikkelingsprogramma Bouwen en Wonen 2000-2004, Regio Rivierenland;
4. Het regionaal plan Bommelerwaard.

De Structuurvisie is een integratiekader geworden van de al bestaande plannen of de ruimtelijke elementen uit die plannen. Centraal staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland. Aanvullend zijn de eerste aanzetten gegeven voor het ontwikkelen van een visie op onderdelen waar die nog ontbreekt, zoals de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling van recreatie en toerisme, functieverandering in het landelijk gebied en duurzame energie.

Planspecifiek

De structuurvisie noemt een vijftal punten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van een (nieuw) stedelijk gebied:

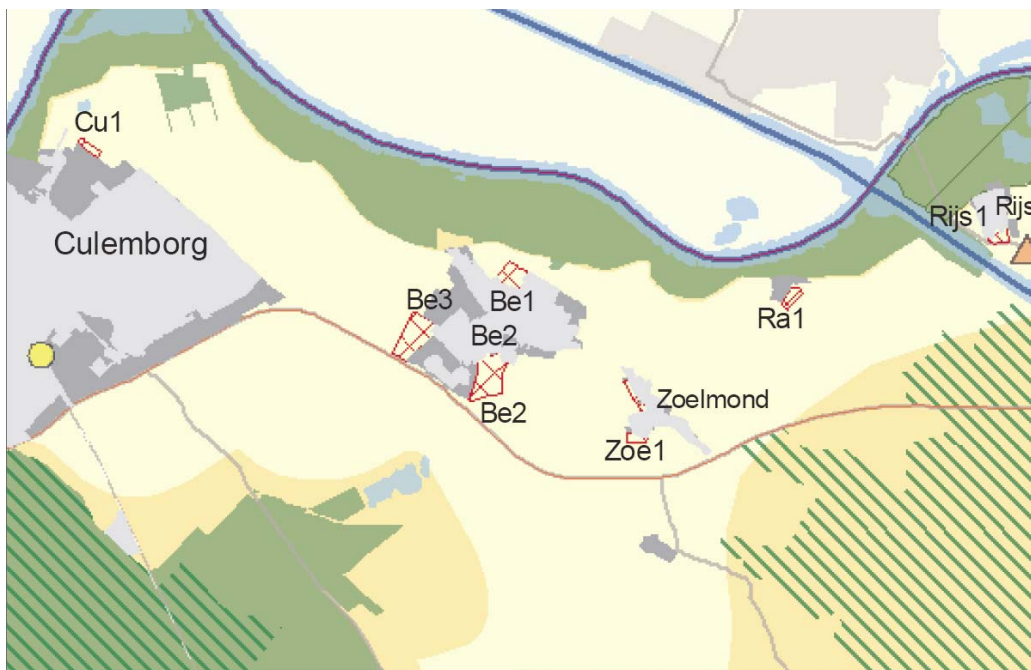
- De verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- Herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Behoudens het laatste punt zijn alle punten van belang bij de ontwikkeling van Hooghendijck. De woningen zullen niet specifiek voor één doelgroep gebouwd worden. Het streven is om verschillende doelgroepen aan te trekken.

4.3.2 Zoekgebieden Rivierenland

De regio Rivierenland heeft meerdere zoekgebieden aangewezen voor stedelijke functies. Een uitsnede van deze kaart is hierbij opgenomen. De locatie van de wijk Hooghendijck ligt in een zoekgebied (Be1).

Aan de hand van deze kaart kan geconcludeerd worden dat de regio Rivierenland positief staat tegenover de ontwikkelingen in Hooghendijck. Het gemeentelijke beleid bepaalt uiteindelijk de grenzen van het “zoekgebied”.



Afbeelding 9. Zoekgebieden stedelijke functies regio Rivierenland

4.3.3 Gelders Milieuplan 3

In het milieuplan zijn de volgende doelen en maatregelen genoemd voor stedelijke gebieden:

- Geen geluidsoverlast, stankoverlast, te hoge luchtverontreiniging, te hoge externe veiligheidsrisico's meer in 2010;
- Saneren knelpuntsituaties verkeer voor 2010;
betere doorstroming, verlaging snelheid, omleiden (vracht)verkeer, rondwegen;
- Saneren knelpuntsituaties bedrijven voor 2010;
planmatige aanpak probleemsituaties in overleg met bedrijven en buurten, inzet van handhaving en vergunningverlening daarop aangepast;
- Voorkomen nieuwe knelpuntsituaties verkeer;
integrale ruimtelijke inpassing van nieuwe wegen, begeleiden en toetsing ruimtelijke plannen ter voorkoming van nieuwe knelpuntsituaties.

Deze doelen zijn, onder andere door middel van milieuonderzoeken, zo veel mogelijk nagestreefd in de inrichting van Hooghendijk en in dit bestemmingsplan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurplan Buren in bloei (2003)

Algemeen

Na de samenvoeging van de gemeenten Buren, Lienden en Maurik tot de gemeente Buren is gestart met het opstellen van een structuurplan voor de gehele gemeente. Doelstelling hierbij was om op hoofdlijnen integraal beleid voor fysieke eigenschappen van de leefomgeving te formuleren. De nadruk in dit structuurplan ligt niet op verdere groei, maar op behoud en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Tot de kwaliteit van de leefomgeving behoren rust, ruimte, een relatief schoon milieu en de kenmerken van het historisch gegroeide rivierenlandschap.

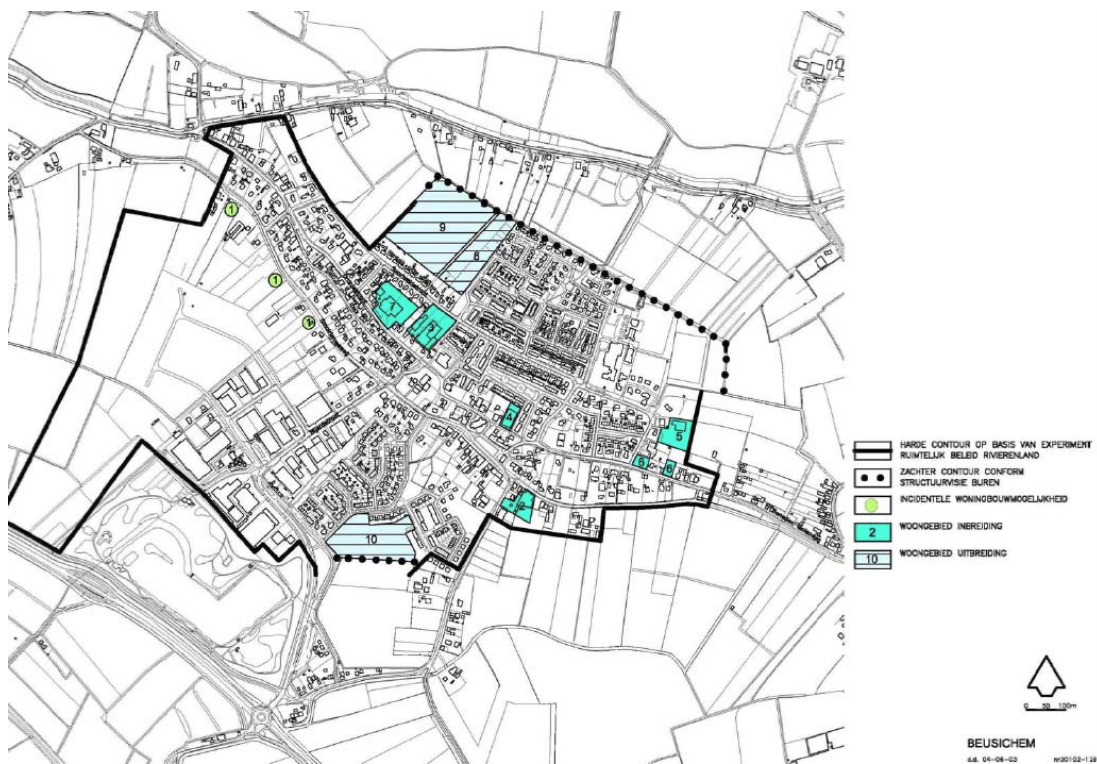
Planspecifiek

Het structuurplan geeft aan dat bij in- en uitbreiding van de kernen van de gemeente Buren alleen voor de lokale behoefte ontwikkeld mag worden. Vooral bij uitbreidingen dient rekening te worden gehouden met het landelijke karakter en de eigenschappen van het rivierenlandschap. Daarbij bevat het structuurplan een tweetal kaarten waarop rode contouren voor de kern Beusichem worden aangegeven. Ter illustratie is hiervan een uitsnede in dit bestemmingsplan opgenomen.

In het plan Hooghendijck wordt voornamelijk voor de bevolking van Buren gebouwd waarbij een divers woningprogramma zal worden gerealiseerd zodat kan worden voldaan aan de behoeften van alle bevolkingsgroepen. Daarnaast is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan uitgebreid aandacht besteed aan de ruimtelijke karakteristieken van de dorpen in het rivierenlandschap. Met deze karakteristieken als basis is het stedenbouwkundig plan voor Hooghendijck vormgegeven. In hoofdstuk 2 en 3 vindt u hiervan een weergave.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is tevens zorgvuldig rekening gehouden met de rode contouren. Het te bebouwen gebied van plan Hooghendijck valt dan ook nagenoeg binnen de rode contour van Beusichem. Alleen in de noord-westhoek vindt een kleine overschrijding van de rode contour plaats. Deze overschrijding is echter toegestaan omdat ter plaatse van deze overschrijding de rode contour als stippellijn is ingetekend. Dit betekent dat de rode contour ter plekke een “zachte contour” is. Lichte overschrijdingen zijn daarbij toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan Hooghendijck binnen het gemeentelijk structuurplan past.



Abbeelding 10. Kaart uit structuurplan Buren in bloei.

4.4.2 Welstandsnota (2004)

De Welstandsnota van de gemeente Buren is in 2004 vastgesteld. Voor het plangebied zijn geen specifieke welstandseisen geformuleerd. De volgende algemene welstandscriteria zijn van toepassing:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Voor het plangebied stelt het gemeentebestuur een stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteit vast. Wanneer het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, zal dit ook als toetsingskader voor toetsing van aanvragen bouwvergunning aan redelijke eisen van de welstand dienen.

4.4.3 Verkeers- en vervoersplan

Het verkeer- en vervoersplan van de gemeente Buren is vooral gericht op veiligheid. Één van de maatregelen om de veiligheid te vergroten is het inrichten van de kernen als 30 km-zone. De kern Beusichem was op het moment dat het plan werd vastgesteld nog niet als zodanig ingericht.

Een belangrijke ontwikkeling in het verkeers- en vervoersplan is de nieuwe verbinding tussen de Veerweg en de N320. Dit is in het raadsprogramma 2002-2007 vastgesteld. Zie afbeelding 11.

Deze nieuwe ontsluitingsweg kan van grote betekenis zijn voor het plangebied Hooghendijk. Hierdoor is immers de N320 richting Culemborg te bereiken zonder dat dwars door de kern Beusichem gereden hoeft te worden.



Afbeelding 11. Loop Veerweg (rood) en N320 (paars). Bron: Google Earth (bewerkt).

Randvoorwaarden voor het plangebied

- 30 km/u zone;
- Verkeersremmende maatregelen;
- Veiligheidsaspect belangrijk;
- Overwegen ontsluitingsroute.

Parkeren

In bijlage 5 van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is een tabel met parkeernormen opgenomen. Deze (minimum-)normen zijn gehanteerd bij de planvorming (zie paragraaf 3.5 en de bijlagen).

4.4.4 Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Buren (concept) gaat specifiek in op het plangebied Hooghendijck. Hierover wordt het volgende geschreven:

- Na realisatie van Beusichem-Zuid is het plangebied Hooghendijck aan bod. Het gaat hier om bijna 160 woningen in verschillende categorieën verdeeld over huur en koop, volgens het principe 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur, 1/3 duur.
- Het accent zal bij nog niet vastgelegde ontwikkelingen sterk gelegd moeten worden op levensloopbestendige koopwoningen vanwege de voorziene toename van het aantal senioren (ouder dan 75 jaar).

De woonvisie richt zich vooral op senioren. Bij de planvorming voor Hooghendijck is hiermee terdege rekening gehouden door de opname van appartementen in het plan en het toestaan van ruime uitbouwmogelijkheden in verband met mantelzorg. Er is echter ook rekening gehouden met jongeren/starters doormiddel van starterswoningen. Aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied wordt daarnaast mogelijk ook nog een woon-zorgcomplex gerealiseerd.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de doelstellingen van de Woonvisie met de variatie in woningcategorieën en het accent op de huisvesting van senioren. In het bestemmingsplan zijn hiervoor de kaders opgenomen om dit mogelijk te maken zodat het plan aansluit op de woonvisie.

5 Sectorale toetsing

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek locatie Sportveldstraat Beusichem, BOOT, kenmerk:ME06161, d.d. 8 november 2008;
- Aanvullend en nader bodemonderzoek Sportveldstraat 66a en achterliggend terrein te Beusichem, rapportnummer: B07B0098, Syncera, d.d. 28 augustus 2007;
- Verkennend bodemonderzoek Hoogendijck te Beusichem, Grontmij, kenmerk: 99048612, d.d. 16 april 2009;
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Sportveldstraat te Beusichem, Lankelma, kenmerk: 62381-A, d.d. 14 april 2009.

Uit deze onderzoeken kan de volgende verontreinigingssituatie worden afgeleid.

Ter plaatse van een gedeelte van percelen 571 en 978 gelegen direct ten noordoosten van Sportveldsestraat 66 is in de bovengrond een verontreiniging met DDT en DDE aangetroffen. De aangetoonde gehalten overschrijden de interventiewaarden. De aangetroffen gehalten wisselen sterk per boring en er wordt daarom van uitgegaan dat het een heterogene verontreiniging betreft. In de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aangetroffen. Deze verontreiniging is in horizontale richting niet volledig uitgekarteerd.

Ter plaatse van perceel 964 is eveneens een verontreiniging met DDE en DDT aangetroffen in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv). De aangetoonde gehalten overschrijden de interventiewaarden. De aangetroffen gehalten wisselen sterk per boring en er wordt daarom van uitgegaan dat het een heterogene verontreiniging betreft. In de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aangetroffen. Deze verontreiniging is in horizontale richting niet volledig uitgekarteerd.

Bij de uitgevoerde onderzoeken is de bovengrond overal onderzocht op organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) waaronder DDE en DDT. Ter plaatse van het overige terrein zijn geen overschrijdingen van de tussenwaarde van de onderzochte stoffen gemeten en is er geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek.

Vervolg

Ter plaatse van de aangetroffen verontreinigingen met OCB's in de bovengrond wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Middels het uitgevoerde onderzoek is de begrenzing van de nader te onderzoeken gebieden vastgelegd. Voor de onderzoekstrategie wordt gebruik gemaakt van de "Richtlijn nader bodemonderzoek voor specifieke categorieën van gevallen van bodemverontreiniging". In deze richtlijn is een strategie opgenomen voor onderzoek van bodemverontreiniging door ophooglagen. Deze strategie is tevens geschikt voor het onderzoeken van de verontreinigde bovengrond in het plangebied.

De percelen of perceeldelen waar nader onderzoek dient plaats te vinden worden onderverdeeld in vakken. Per vak worden 40 steekboringen verricht tot 0,25 m-mv en wordt een mengmonster samengesteld van de bovengrond. Tevens worden 5 boringen verricht tot 1,0 m-mv. Het mengmonster van de bovengrond en een mengmonster van de ondergrond (0,25-0,5 m-mv) worden geanalyseerd op OCB's. Indien uit deze analyses blijkt dat een bodemlaag sterk verontreinigd is dan dient deze gesaneerd te worden. Het nader onderzoek geeft per vak aan of er gesaneerd moet worden en verder onderzoek is niet meer noodzakelijk.

5.1.2 Geluidhinder

In het kader van dit bestemmingsplan is inzicht nodig in de akoestische situatie, zowel voor de te realiseren woningen, als voor de bestaande woningen die ten gevolge van het plan te maken krijgen met extra verkeer. De gemeente Buren heeft Goudappel Coffeng BV opdracht verleend de benodigde akoestische analyses uit te voeren. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek zijn in onderliggend rapport beschreven en als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

Voor het akoestisch onderzoek geldt dat alleen de Lekdijk Oost geluidsgezoneerd is. Voor deze weg geldt een geluidszone van 250 meter waarbinnen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Voor de overige omliggende bestaande wegen, en voor de aan te leggen nieuwe wegen binnen het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen zijn formeel dus niet gezoneerd. Formeel akoestisch onderzoek voor deze wegen is dan ook niet verplicht. Op basis van jurisprudentie worden deze wegen wel in het onderzoek beschouwd. De geluidssituatie kan daarmee worden meegewogen in de ruimtelijke afweging(en). De normen uit de Wet geluidhinder dienen hierbij als referentie.

woning	weg	voorkeursgrenswaarde binnenstedelijk	maximale ontheffing
nieuw	nieuw	48 dB	58 dB
bestaand	nieuw	48 dB	63 dB
bestaand	in reconstructie	48 dB	68 dB
nieuw	bestaand	48 dB	63 dB

Tabel 1 Situaties, zoals beschreven in de Wet geluidhinder

Het onderzoek naar het wegverkeerslawaaï voor het Hooghendijck is uitgevoerd met behulp van Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï (RMW2006). Hierbij is gebruik gemaakt van het programma GeoMilieu versie 1.21.

De bij dit onderzoek gehanteerde verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals weergegeven in Verkeer- en milieuonderzoek Beusichem Noord met het kenmerk LNN003/Msm/0058 d.d. 8 juni 2009. De verdeling van het verkeer over het etmaal en de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is bepaald met het programma VI-lucht en geluid (o.a. met dit doel ontwikkeld voor VROM in 2006).

Bij de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De geluidsbelasting van de bestaande wegen op de nieuwe woningen;
- De geluidsbelasting van de nieuwe wegen (binnen het plangebied) op de nieuwe woningen;
- De 'gevolgen elders';
- Benodigde gevelwaarde in kader van normen uit Bouwbesluit.

Wijze van benadering

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Lekdijk Oost, waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt voor deze weg. Aangezien in en rond het plangebied veelal 30 km/h-wegen liggen is bij het beschouwen van de situaties gerefereerd aan de normen uit de Wet geluidhinder om te kunnen bepalen of de geluidssituatie acceptabel is te noemen. Tevens is gekeken naar de effecten van de planontwikkeling op de bestaande woningen. Ook hier wordt gerefereerd aan de Wet geluidhinder.

Uiteindelijk is het echter de gemeente die met betrekking tot woningen langs 30 km/h wegen moet bepalen of zij de geluidssituatie of de effecten daarop ten gevolge van het plan Hooghendijck acceptabel vindt.

Onderzoeksresultaten

Voor de nieuwe woningen geldt dat ten gevolge van de geluidsgezoneerde Lekdijk Oost, maar ook ten gevolge van de bestaande en planinterne 30 km/h wegen de geluidsbelasting overal onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

Met betrekking tot de effecten op de bestaande woningen ten gevolge van de planontwikkeling geldt dat op slechts één woning sprake is van een toename van 2 dB, wanneer de regels van de Wet geluidhinder en het bijbehorende Reken- en Meetvoorschrift in acht worden genomen. Het betreft een toename op de zijgevel van een woning ten gevolge van wegverkeer op de Zoetlandselaan. De geluidsbelasting neemt op dit punt toe met 2 dB tot een waarde van 50,70 dB.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Op het gebied van wegverkeerslawaai is er geen sprake van formele overschrijding van de normen ten gevolge van de ontwikkeling van Hooghendijck. Het onderzoek leidt daarom niet tot aanpassingen van het plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet

Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is vooral het begrip 'in betekenende mate' van belang.

Normen

In de Wet luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen, lood, ozon, arseen, cadmium en nikkel, welke zijn weergegeven in tabel 2. Voor NO₂ zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 plandrempels gegeven (zie tabel 3). Deze normen zijn ook opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer.

Stof	Type norm	Concentratie (µg/m ³)	Max. aantal overschrijdingen per jaar
NO ₂	Jaargemiddelde	40	18
	Uurgemiddelde	200	
PM ₁₀	Jaargemiddelde	40	35
	24-Uurgemiddelde	50	
Benzzen	Jaargemiddelde	5	
SO ₂	24-uurgemiddelde	125	3
	Uurgemiddelde	350	24
CO	8-uurgemiddelde	10.000	
Lood	Jaargemiddelde	0.5	
Ozon	Richtwaarde, 8 uur gemiddelde	120	75 dagen (3 jaar)
Arseen	Jaargemiddelde	6*10 ⁻³	
Cadmium	Jaargemiddelde	5*10 ⁻³	
Nikkel	Jaargemiddelde	20*10 ⁻³	

Tabel 2. Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Type norm	2008	2009	2010
NO ₂	Jaargemiddelde	44	42	40
	Uurgemiddelde	220	210	200

Tabel 3. Plandrempels stikstofdioxide

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor

de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt in Nederland alleen langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk dan ook nog slechts drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar).

De berekeningen voor de luchtkwaliteit zijn uitgevoerd met CARII 7.0.1, wat een Standaard Rekenmethode 1 is. In tabel 4 zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven voor zowel de situatie in 2020 zonder ruimtelijke ontwikkelingen Hooghendijck (autonoom) als inclusief ruimtelijke ontwikkelingen (plan).

Nr.	Straatnaam	2020 Autonoom	2020 Plan	Vershil
1	Beyerdstraat noord	15,4	15,5	0,1
2	Esdoornstraat	14,2	14,2	0,0
3	Einde	14,1	14,1	0,0
4	Provincialeweg	14,9	14,9	0,0
5	Beyerdstraat zuid	15,3	15,4	0,1
6	Molenweg	13,9	13,9	0,0
7	Sportveldsestraat	14,2	14,2	0,0

Tabel 4. Resultaten berekening luchtkwaliteit voor jaargemiddelde concentratie NO₂ in µg/m³

De berekende verschillen voor NO₂ tussen de situatie in Beusichem zonder en met Hooghendijck zijn relatief klein (maximaal 0,1 µg/m³). Wanneer de uitkomsten worden vergeleken met de landelijke normen voor NO₂ (40 µg/m³) kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van overschrijding van de normen in 2020.

Nr.	Straatnaam	2020 Autonoom	2020 Plan	Vershil
1	Beyerdstraat noord	19,2	19,2	0,0
2	Esdoornstraat	18,9	18,9	0,0
3	Einde	18,9	18,9	0,0
4	Provincialeweg	19,2	19,2	0,0
5	Beyerdstraat zuid	19,2	19,2	0,0
6	Molenweg	19,0	19,0	0,0
7	Sportveldsestraat	18,9	18,9	0,0

Tabel 5. Resultaten berekening luchtkwaliteit voor jaargemiddelde concentratie PM₁₀ in µg/m³

Voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ zijn rekenkundig geen verschillen uitgerekend tussen de autonome- en de plansituatie. De uitkomsten van de berekening zijn weergegeven in tabel 5. Voor PM₁₀ geldt net als voor NO₂ een landelijk jaargemiddelde van 40 µg/m³. Deze wordt in het toekomstjaar 2020 langs de zeven onderzoekslocaties niet overschreden.

Nr.	Straatnaam	2020 Autonoom	2020 Plan	Vershil
1	Beyerdstraat noord	6	6	0,0
2	Esdoornstraat	6	6	0,0
3	Einde	6	6	0,0
4	Provincialeweg	6	6	0,0
5	Beyerdstraat zuid	6	6	0,0
6	Molenweg	6	6	0,0
7	Sportveldsestraat	6	6	0,0

Tabel 6. Resultaten 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (dagen)

Ook voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ zijn door de ontwikkeling van het plan Hooghendijck geen rekenkundige toenames zichtbaar. De norm voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt maximaal 35 dagen. Deze wordt langs de onderzoekslocaties in 2020 niet overschreden (maximum van 6 dagen).

Consequenties voor het bestemmingsplan

Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen sprake van overschrijding van de normen ten gevolge van de ontwikkeling van Hooghendijck.

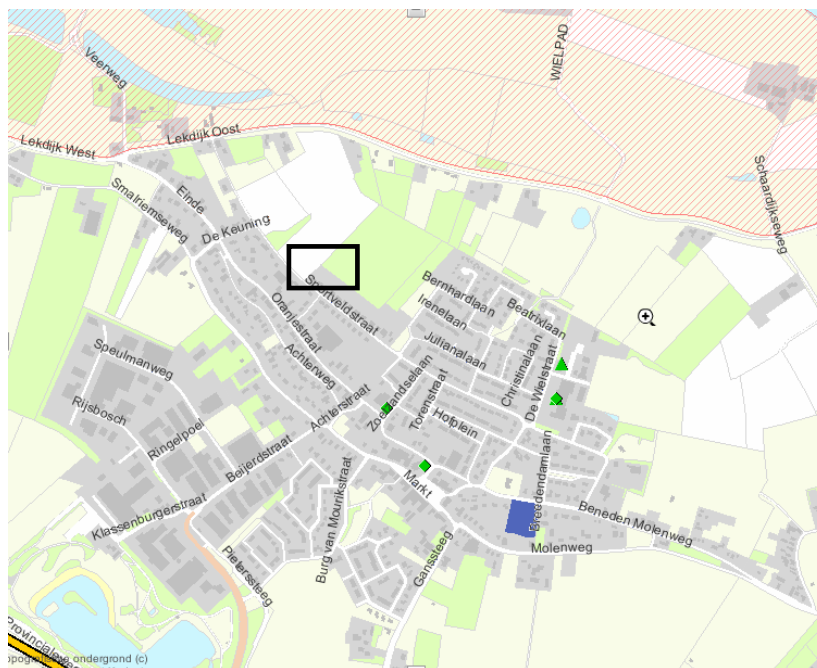
5.1.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van de bevolking die in het plangebied zou kunnen komen te wonen of werken, in relatie tot de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen in of buiten het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen opleveren.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding of een dergelijke risicobron. Ook levert de bouw van de woningen geen veiligheidsrisico's voor de directe omgeving op. Groepsrisico's zijn op geen enkele manier aanwezig.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is verder gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Gelderland. Gemeenten hebben de wettelijke taak inwoners te informeren over rampen en zware ongevallen die hen kunnen treffen. Burgers kunnen met de risicokaart worden geïnformeerd en voorgelicht over de risico's in hun woon-, werk of leefomgeving. Van de kaart is af te lezen of straten of gebouwen zich in een risicocontour bevinden.

Op de risicokaart van de provincie Gelderland zijn geen risicobronnen aangegeven die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid binnen het plangebied.



Afbeelding 12. Externe veiligheid in kaart. Bron: Risicokaart Provincie Gelderland

5.1.5 Spuitzone

Ten noorden van het plangebied liggen gronden met agrarische bestemming die deels hobbymatig o.a. als boomgaard worden gebruikt. Een boomgaard heeft een zgn. "spuitzone". Spuitzones worden in bestemmingsplannen opgenomen om gevoelige objecten, woningen e.d., te beschermen tegen de gevaarsaspecten welke samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet en regelgeving biedt hiervoor geen eisen, normen en/of criteria voor het beschermen van personen die zich in de buurt van de toepassingslocaties bevinden. Door deze leemte in regelgeving is het gebruikelijk geworden in bestemmingsplannen een regeling op te nemen, vergelijkbaar aan de wijze hoe omgegaan wordt met aspecten als externe veiligheid en milieuzonering van bedrijven.

De provincie Gelderland hanteert een norm van 50 meter voor spuitzones. De bestaande boomgaard ligt binnen 50 meter vanaf de gevoelige bestemmingen (wonen en tuin) van het bestemmingsplan Hooghendijck Beusichem. Voor het deel van de boomgaard dat binnen 50 meter van de geplande gevoelige bestemmingen ligt, zal de milieuvergunning worden beperkt waardoor het niet meer toegestaan is (bepaalde) bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Op deze manier wordt de blootstelling aan schadelijke bestrijdingsmiddelen voorkomen. De gemeente Buren zal hierin niet reactief maar actief handelen.

5.2 Overige aspecten

5.2.1 Flora en fauna

Bureau AD.ECO heeft in juli 2006 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd op de locatie Hooghendijck. In het onderzoeksrapport luiden de conclusies als volgt:

- Nabij het plangebied bevindt zich de provinciale beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het plangebied heeft hier geen invloed op;
- Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het plangebied;
- De bebouwing van de percelen bedreigt de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, zoogdieren en vleermuizen niet;
- Er komen geen reptielen voor;
- Als de watergang aan de noordzijde vergraven wordt, moet nader onderzoek gedaan worden naar het voorkomen van beschermde vissoorten;
- De werkzaamheden mogen niet in het broedseizoen (van vogels) begonnen worden.

Vervolgonderzoek

Omdat de watergang aan de noordzijde zal worden verbreed (vergraven) is nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde (vis) soorten in het water. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ekoza, waarbij in april 2009 een memo is opgesteld met daarin het onderzoek naar de voorkomende vissen. De conclusies hierin luiden als volgt:

Tijdens de inventarisatieronde zijn 2 vissoorten waargenomen, te weten:

- Driedoornige stekelbaars;
- Tiendoornige stekelbaars.

De amfibiesoorten die zijn aangetroffen tijdens dit veldbezoek zijn:

- Bastaard kikker
- Gewone pad
- Kleine watersalamander

De genoemde vissoorten zijn niet beschermd op grond van de Flora- en faunawet. De amfibiesoorten zijn tabel 1 soorten van de Flora –en faunawet. Voor de ruimtelijke ingreep van dit project hoeft voor deze soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het flora- en faunaonderzoek leidt niet tot aanpassingen van het plan.

5.2.2 Water

In samenwerking met de gemeente en het waterschap is door Ingenieursbureau Boot op basis van het stedenbouwkundig plan een rapportage opgesteld voor de riolering en waterhuishouding binnen het plangebied (d.d. 17 augustus 2009). Dit rapport is opgenomen als bijlage van deze toelichting. Daarin is ook de rapportage van Kranendonk Geohydrologie opgenomen; 'Hydrologische adviezen betreffende plan Sportveldstraat te Beusichem' d.d. januari 2009. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Bij het opstellen van de rapportages en berekeningen heeft overleg plaatsgehad met onderstaande personen en instanties inzake de te hanteren randvoorwaarden.

- Gemeente Buren: Dhr. G. Santema
Dhr. A.G. de Haan
Dhr. R. van Gasteren
Dhr. R. Hack
- Waterschap Rivierenland: Mw. K. Oosters
- Ballast Nedam: Dhr. B. van Gorp
- Wissing: Dhr. P.C. Kodde

Hydrologie (grondwater en oppervlaktewater)

In december 2006 heeft bureau Kranendonk een hydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie Hooghendijck. Dit is geactualiseerd in 2009, waarbij de volgende conclusies zijn getrokken:

De bestaande waterhuishoudkundige situatie in het plan Hooghendijck wordt voldoende geacht voor de realisatie van woningbouw zonder kruipruimten, mits een maaiveldverhoging van tenminste 0,4m wordt doorgevoerd.

Uitgaande van een gehanteerd bouwpeil van 3,7m +NAP langs de noordelijke begrenzing en 4,7m +NAP langs de zuidelijke begrenzing van het planterrein is een voldoende ontwatering beschikbaar om zonder ingrijpende waterhuishoudkundige maatregelen de bestemmingswijziging te realiseren. Het peil van de planwegen, met een oost-west strekking, kan hierbij vanuit de naastgelegen bestaande woonwijk worden doorgezet.

Door het matig waterdoorlatende karakter van de afdekkende bodemlagen wordt het frequent ontstaan van schijn grondwaterstanden en plasvorming reëel geacht. De aanleg van drainage in combinatie met het (ten tijde van het bouwrijp maken herhaalde malen) los maken van de bodem tot circa 1,0m –maaiveld wordt derhalve noodzakelijk geacht voor het handhaven van een voldoende ontwateringsniveau ter plaatse van de woningen alsmede in weglichamen van openbare verhardingen.

Voor het garanderen van een voldoende afvoer van een drainagestelsel in het planterrein ook ten tijde van hoge standen van het oppervlaktewater dient, na afstemming met het waterschap Rivierenland, zo nodig via een pompput te worden geloosd op omliggend open water.

Voor het aftoppen van ongewenst hoge schijngrondwaterstanden (hoger dan circa 3,0 à 4,0 m +NAP) dient in overleg met het Waterschap Rivierenland toestemming te worden verkregen.

Voor de planwegen worden, uitgaande van een peil van 3,5 à 4,0 m +NAP, aanvullende ontwateringsmaatregelen noodzakelijk geacht in de vorm van een centrale drain. De infiltratiemogelijkheden van afgekoppeld hemelwater in de ondiepe bodem worden op basis van het onderzoek niet wenselijk geacht.

De aanleg van aanvullend oppervlaktewater ter afkoppeling van hemelwater wordt als goede oplossing beschouwd als retentiemaatregel.

Bij de uitvoering van ophogingen en grondverbetering (bijvoorbeeld vervanging van teelaarde en klei onder woningen en wegen) wordt een vervanging door goed doorlatend zand met de onderstaande samenstelling van belang geacht:

- M50-cijfer: >180 µm;
- Percentage leem: <3%;
- Percentage organische stof: <1%;
- Vrij van vreemde bestanddelen.

Hemelwatersysteem (HWA, hemelwaterafvoer)

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthoudenden-bergen-afvoeren. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

Het plangebied wordt over het gehele plangebied afgedekt door een bestaande kleilaag. Tevens wordt vanwege optredende kwelsituaties het infiltreren van hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht.

In overleg met de betrokken partijen wordt voorgesteld dat hemelwater, afkomstig van daken, verharde delen van percelen, trottoirs, parkeervakken en wegen, oppervlakkig via afwateringsgoten naar wadi's wordt getransporteerd. De wadi's worden op diverse locaties in het plangebied geprojecteerd, zodat lange gootlengten zoveel mogelijk worden vermeden.

Vanuit de wadi's zal het hemelwater worden afgevoerd naar de aan de noordzijde van het plangebied uit te breiden watergang. Hiervandaan zal het hemelwater via het huidige watergangstelsel van het waterschap worden afgevoerd.

Hemelwater dat valt op particuliere terreinen (afkomstig van verharde delen van percelen en daken van woningen en garages) dient, vanwege geen infiltratiemogelijkheden in de ondiepe bodem, oppervlakkig te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Bij vrijstaande woningen, 2-1 kapwoningen, kopwoningen en de voorzijde van de rijtjeswoningen kan dit relatief eenvoudig geschieden door het hemelwater vanaf de regenpijpen oppervlakkig af te laten stromen. Hiervoor kunnen open gootjes in de tuinen of opritten worden aangebracht. De achterzijde van de daken van de rijtjeswoningen en de achtertuinen zullen oppervlakkig via de achterpaden naar het openbaar gebied worden afgevoerd.

De wens is om de bewoner duidelijk te blijven maken dat men bovengronds het hemelwater dient af te voeren. Dit zal middels een kettingbeding in de koopakte worden opgenomen.

De voornaamste eigenschap van de toe te passen wadi's is de zuivering van het hemelwater. De bodem van een wadi fungeert, om de zgn. "first-flush" te kunnen zuiveren. Onder de wadibodem wordt een drainleiding in een zandsleuf aangelegd, die het gezuiverde hemelwater verzamelt en afvoert naar de noordelijk gelegen watergang. Naast het zuiverend vermogen heeft de wadi een bergende functie. In de wadi wordt een slokop (put met roosterdeksel) opgenomen, die de maximale waterdiepte waarborgt. De slokop wordt aangesloten op de ondergrondse afvoerleiding richting de watergang. De kwalitatieve berging en doorlatendheid van de bodem van de wadi's c.q. bodempassages dienen minimaal overeen te komen met de eisen voor een verbeterd gescheiden stelsel.

Het wordt wenselijk geacht, dat de wadi's in de toekomstige woonwijk relatief ondiep worden aangelegd. De voorgestelde maximale waterdiepte bedraagt ca. 0,25m, ten opzichte van het aansluitende maaiveld zal een waakhogte van ca. 0,10m worden aangehouden. De wadi's aan de westzijde van het plangebied (verder aangemerkt als overloopgebied) zullen enigszins dieper worden aangelegd, waarbij een peilstijging van ca. 0,35m wordt geaccepteerd. De overlopen in de westelijk gelegen overloopgebieden zullen worden gerealiseerd middels plaatselijke verlagingen van het aldaar geprojecteerde voetpad.

Op de plankaart horende bij dit bestemmingsplan zijn de wadi's aangeduid met de aanduiding waterberging (wb). In de regels is geregeld dat deze een waterbergende functie dienen te krijgen en behouden.

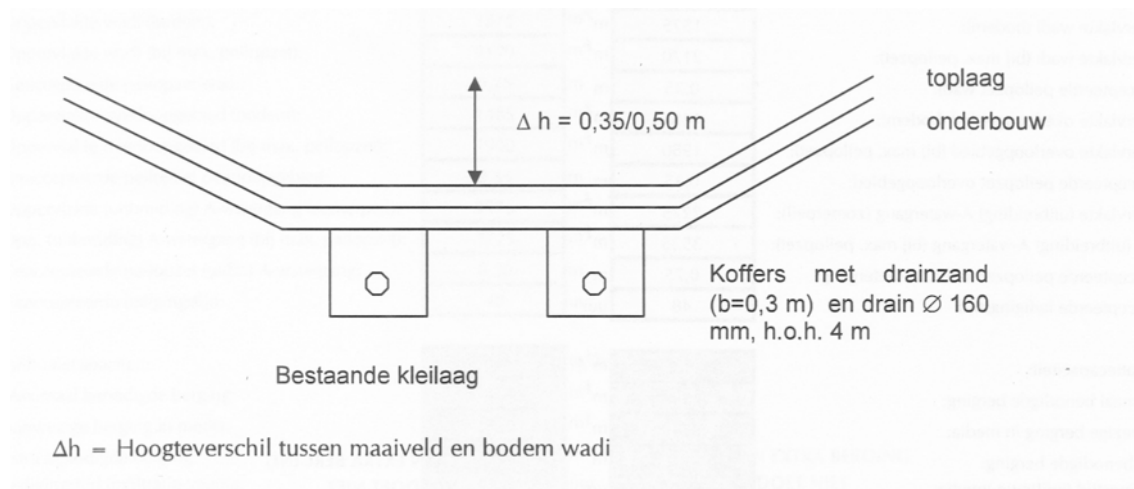
Het overige gedeelte van de benodigde kwantitatieve berging zal worden gevonden in het verbreden van de bestaande, noordelijk van het plangebied gelegen, watergang. De taluds

van deze watergang zullen aan de planzijde grotendeels flauw (1:3 à 1:5) worden aangelegd, zodat zowel een natuurvriendelijk als wel een kindvriendelijk profiel resteert. Er zal in de watergang geen kunstwerk met debietregulerende constructie worden opgenomen, de te realiseren peilopzet zal binnen het peilvlak worden opgevangen.

De watergang aan de noordoostzijde van het plangebied zal worden gehandhaafd c.q. worden hergeprofileerd, waardoor de positie van de uitstroomleiding vanuit de bergbezinkvoorziening ongewijzigd zal blijven. Om de doorstroming in deze kopsloot te waarborgen en verslechtering van de waterkwaliteit tegen te gaan, zullen de uitstroomleidingen van een viertal wadi's tevens op deze watergang worden aangesloten.

De aanlegpeilen van woningen en wegen zullen worden afgestemd op de bestaande omliggende woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Bij de aangegeven peilen is vanwege de kweldruk aan de noordzijde niet voldoende ontwatering gewaarborgd. Hierdoor dienen de in het geohydrologische rapport van Kranendonk Geohydrologie voorgestelde maatregelen in acht te worden genomen.

Op basis van de opgestelde berekeningen blijkt dat tijdens de neerslaggebeurtenissen ($T=10+10\%$ en $T=100+10\%$) het hemelwater in het totale stelsel kan worden geborgen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde waterbergingseisen.



Afbeelding 13. Schematische weergave wadi. Bron: BOOT

Onderhoud oppervlaktewater en drainage

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater (vijver en noordelijke watergang) zal door het waterschap worden onderhouden en de Wadi's door de gemeente Buren. Het oppervlaktewater zal met een A-status op de legger van het waterschap worden opgenomen, conform de uitgangspunten voor nieuw stedelijk water.

Ten behoeve van het onderhoud van de vijver, zal een tewaterlaatplaats voor de maaiboot gerealiseerd moeten worden in de hoek ten noordoosten van het appartementencomplex. Dit dient in het traject rond de ontheffingen van de Keur nader uitgewerkt te worden.

Drainage

Het onderhoud van de drainage is een verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond. Dit is voor privé terrein de eigenaar van de woning en voor openbaar gebied de gemeente Buren.

Gevolgen A-status

Het opnemen van de vijver met een A-status, heeft tot gevolg dat rondom de vijver een beschermingszone van 4 meter wordt geprojecteerd. Dit heeft tot gevolg dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Buren, sectie M, nummer 963, een beperking zal krijgen. bij het aanvragen van een keurontheffing dient een verklaring van geen bezwaar van de betreffende eigenaar te worden overlegd.

Het opnemen van het oppervlaktewater (de vijver) met een A-status, heeft tot gevolg dat de B-watergang tussen de percelen gemeente Buren, sectie M, nummers 1271 en 964 zal worden opgewaardeerd tot A-watergang. Daarvoor is aan de noordelijke zijde een schouwpad van 4 meter nodig. Bij het aanvragen van een keurontheffing dient een verklaring van geen bezwaar van de betreffende eigenaar te worden overlegd.

Droogweerafvoer (DWA, vuilwaterafvoer)

De DWA wordt aangesloten op het bestaande gemengde hoofdriool in de Bernhardlaan. Gezien de diepteligging van het bestaande riool waarop dient te worden aangesloten, kunnen in het plangebied de rioolstrengen bij genoemde uitgangspunten niet onder vrij verval worden aangesloten. Daarvoor zal nabij de huidige installatie van de randvoorziening een opvoergemaal worden gesitueerd.

Op basis van de toe te passen buisdiameter van Ø 250mm is het maximale debiet, , van de buisleidingen 17,7l/s (bij 50% vulling). De gemiddelde hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt op het riool zal ongeveer 1,11l/s zijn (4m3/uur) bedragen. De capaciteit van het DWA is zo ruim voldoende.

5.2.3 Archeologie

Archeologisch onderzoek 2006

Het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC bv) heeft in juli 2006 een inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd in het bestemmingsplangebied.



Afbeelding 14. Onderzoeksgebied archeologie 2006. Bron: BAAC

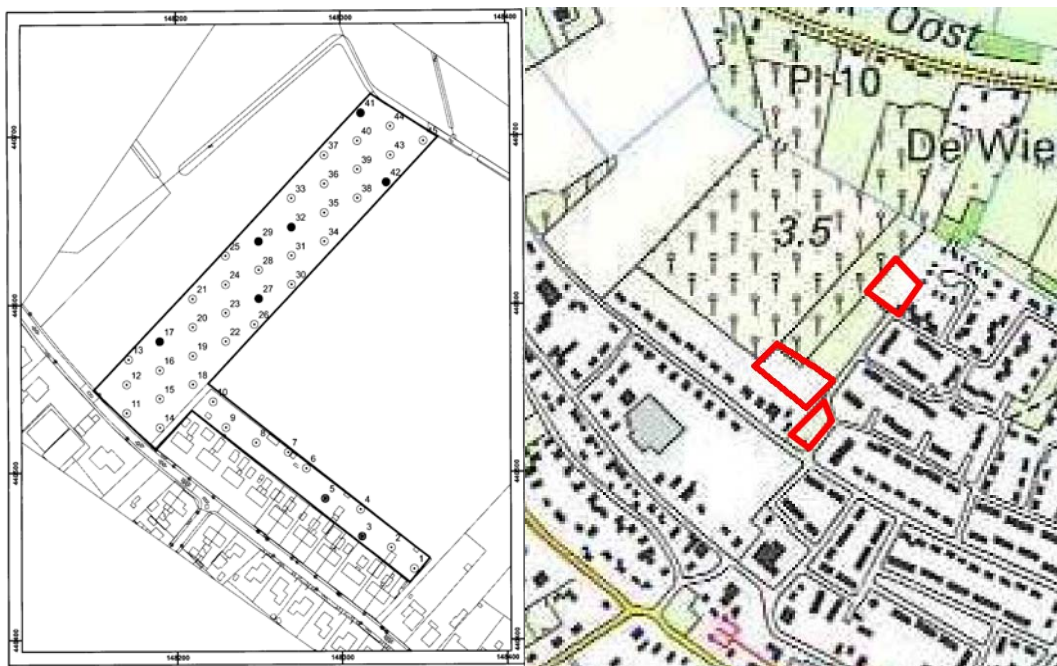
Op basis van de resultaten van het onderzoek is voor het gehele plangebied volgens BAAC bv geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, omdat er geen archeologische indicatoren zijn gevonden, in de vorm van sporen en/of vondsten, die duiden op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Dit advies is beoordeeld door het bevoegde gezag (i.c. de gemeente Buren) die daarna een selectiebesluit genomen heeft. Het onderzoek is dus goedgekeurd.

Archeologisch onderzoek 2009

In 2009 hebben BAAC en Grontmij nog een tweetal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken waren noodzakelijk omdat het plangebied vergroot is ten opzichte van het onderzoeksgebied uit 2006. Het gaat hierbij om de locaties zoals aangegeven op respectievelijk afbeelding 16 en 17.

In de onderzoeken is geconcludeerd dat de trefkans op archeologische sporen binnen het onderzoeksgebied laag is. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Dit advies is beoordeeld door het bevoegde gezag (i.c. de gemeente Buren) die daarna een selectiebesluit genomen heeft. Het onderzoek is dus goedgekeurd.



Afbeelding 15 + 16. Onderzoeksgebied 2009

Consequenties voor het bestemmingsplan

Omdat geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, kent het bestemmingsplan geen specifieke regelingen of beschermende bestemmingen.

5.2.4 Ontsluiting

Voor de maatgevende kruispunten zijn door Goudappel Coffeng verkeersberekeningen uitgevoerd. De aanleiding van het onderzoek is tweeledig: enerzijds is het doel een oplossing te bieden voor de verkeersproblematiek in Beusichem en anderzijds te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de bouw van Hooghendijck op de verkeerssituatie in Beusichem.

Uit het onderzoek blijkt dat de rotonde op de N320 – Beijerdstraat het verkeer ook in de toekomst (na de bouw van Hooghendijck) goed kan verwerken.

Op het kruispunt Beijerdstraat – Smalriemseweg (ongeregeld kruispunt) kan het verkeer goed worden verwerkt. Om het verkeer naar het veer beter te geleiden kan worden overwogen een voorrangregeling toe te passen. Dit valt echter buiten het kader van dit onderzoek.

6 Keuze van bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Hooghendijck Beusichem. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en het stedenbouwkundig plan toegelicht. Ook is het beleid van de verschillende overheden beschreven. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

6.1 Opbouw van het plan

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstallen binnen het plangebied zijn toegekend. In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

6.2 Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van aanvragen van bouwvergunningen aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 alfabetisch geordend.

De bestemmingsregelingen zijn erop gericht een nieuwbouwwijk te ontwikkelen binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan. Enerzijds wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van het plangebied, anderzijds wordt de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd door middel van de verschillende bestemmingsregelingen. Het plan voldoet aan eisen van rechtszekerheid en beoogt een optimaal woon- en leefklimaat te creëren. Dit bestemmingsplan voldoet dan ook aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming regelt de bestaande agrarische situatie rondom de nieuwe woonwijk, maar voorziet tevens in een spuitzone. Die houdt in dat op die gronden geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Het doel hiervan is om de gezondheid van de nieuwe bewoners te beschermen. In het voorgaande hoofdstuk is de spuitzone toegelicht.

Artikel 4 Gemengd

De locatie aan de Bernhardlaan is bestemd tot Gemengd. Hier mogen woningen en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Omdat het bouwplan nog niet tot in detail bekend is, is de bestemming globaal geregeld. Wel zijn maximale hoogtes bepaald en is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Het bouwvlak is op 3 meter afstand uit de zijdelingse perceelsgrens geprojecteerd.

Artikel 5 Groen - water

Deze bestemming is toegekend aan de groenstructuur in de nieuwe wijk. Naast groen is deze grond ook bestemd voor waterberging en speelvoorzieningen. De locaties waar waterberging voorzien is in de vorm van wadi's, zijn op de plankaart aangeduid als waterberging (wb).

Artikel 6 Tuin

De onbebouwde gronden tussen de woningen en de woonstraten zijn bestemd tot Tuin. Via ontheffingen van de bouwregels is het mogelijk om extra bouwwerken op te richten, zoals erkers of entrees. Een bijzondere ontheffing is de mogelijkheid om een woning uit te breiden aan de voorzijde en in de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'hoekaccent'.

Artikel 7 Verkeer - verblijf

De woonstraten zijn bestemd tot Verkeer – verblijf. Uitsluitend straatmeubilair mag hier worden gebouwd.

Artikel 8 Water

De watergang is als zodanig bestemd. Oeververbindingen zijn mogelijk.

Artikel 9 Wonen

Deze bestemming regelt de te bouwen woningen in het plangebied. Uitgangspunt is het realiseren en behouden van de stedenbouwkundige kwaliteit. Voor het plangebied stelt het gemeentebestuur een stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteit vast. Wanneer het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, zal dit ook als toetsingskader dienen (artikel 12a Woningwet).

Binnen bouwvlakken mogen de woningen worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken mogen ook bijgebouwen worden gebouwd. Per bouwblok is een maximum aantal woningen vastgesteld.

Het stelsel van regels kent enkele ontheffingsbevoegdheden, bijvoorbeeld voor een hogere goothoogte ter plaatse van de aanduiding. Ontheffing is in dit geval slechts mogelijk voor de helft van de voorgevellengte van de totale bebouwing binnen het vlak met de betreffende aanduiding. Ook is er een ontheffingsbevoegdheid om een groter bijgebouw te realiseren.

Ook kunnen burgemeester en wethouders van Buren een nadere eis stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging en kapvorm van de bebouwing. Dit stelsel staat los van de toets van aanvragen van bouwvergunningen aan redelijke eisen van welstand.

Vrije beroepen zijn binnen de bestemming toegestaan.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van grondgebonden woningen in het noordoosten van het plangebied. Daar is nu een appartementengebouw gepland. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het maximum aantal woningen met ten hoogste 20% over het hele plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan en de bestemmingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De gemeente is samen met Ballast Nedam Bouw eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Voor de kosten van de grondexploitatie zijn de gemeente Buren en Ballast Nedam elk voor 50% verantwoordelijk.

Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast (artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening).

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Communicatie

De bouwplanontwikkelingen voor het plangebied zijn al lange tijd onderwerp van de agenda's. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan heeft reeds een communicatietraject plaatsgehad met bewoners in het kader van het stedenbouwkundig plan en de verkeersaspecten. Hiervoor zijn verschillende informatieavonden gehouden en een informatiedag waarop direct omwonenden hun mening over de plannen konden geven.

Naast de informatiebijeenkomsten is veelvuldig gecommuniceerd met de bewoners van geheel Beusichem, direct omwonenden en potentiële kopers door middel van de internetsite, nieuwsbrieven, lokale kranten, persoonlijke gesprekken en de ansichtkaarten.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het bestuursorgaan, dat een bestemmingsplan voorbereidt, overleg te voeren met besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en de betrokken diensten van provincie en het Rijk.

Voor het plan Hooghendijck is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De nieuwe Wro biedt hiervoor de mogelijkheden. Dit besluit is door de gemeente genomen aangezien tijdens de voorbereiding van het plan reeds overleg heeft plaatsgevonden met diverse instanties, of niet is vereist. Hiervan wordt onderstaand verslag gedaan. Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal aan de betrokken instanties en besturen melding worden gedaan, conform artikel 3.8 van de Wro.

- In het voortraject is met het waterschap over de invulling van het plangebied en over de gevolgen voor de waterhuishouding gesproken. Daarbij is er samen gewerkt aan een gedegen plan voor de waterhuishouding. In de paragraaf 5.2.2 Water is hierover verantwoording afgelegd.
- Met de provincie Gelderland heeft de gemeente de afspraak dat ontwikkelingen binnen de rode contour zonder externe werking op beschermde gebieden niet aangeboden hoeven te worden voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Aangezien voorliggend bestemmingsplan binnen de rode contour ligt en geen invloed heeft op beschermde gebieden, is het daarom niet aangeboden voor het vooroverleg.
- Op 26 mei 2009 heeft minister Cramer van VROM aan alle gemeenten een brief gestuurd (kenmerk 2009035863-Tdl-O) waarin onder ander het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt besproken. Hierbij is onder meer aangegeven wanneer er vooroverleg dient plaats te vinden met de VROM-inspectie.

Gezien de kleinschalige ontwikkeling, welke geen regionale of nationale invloed heeft, is hierover geen overleg gevoerd met de betrokken instantie. Dit is geoordeeld op basis van de genoemde brief.

Overzicht bijlagen

1. Parkeerbalans;
2. Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota);
3. Akoestisch onderzoek;
4. Archeologie Quicksan, GRONTMIJ ARCHEOLOGISCHE RAPPORTEN 764, maart 2009;
5. Archeologie bureau- en inventariserend veldonderzoek, BAAC rapport V-08.0455, januari 2009;
6. Archeologie Inventariserend veldonderzoek, BAAC - rapport 06.150, juli 2005;
7. Bodem, nader- en aanvullend onderzoek Sportveldstraat, Syncera BV B07B0098, augustus 2007;
8. Bodem, verkennend onderzoek, BOOT ME06161, november 2006;
9. Bodem, verkennend/aanvullend onderzoek, Lankelma 62381-A, april 2009;
10. Advies Flora- en Faunawet Bestemmingsplan Sportveldstraat noord te Beusichem, AD.ECO, juli 2006;
11. Resultaten nader onderzoek vissen en amfibieën te Beusichem, Grontmij 270106, juni 2009;
12. Notitie verkeersafwikkeling Beusichem-Noord, Goudappel-Coffeng LNN 003/Scw/0059, juni 2009;
13. HYDROLOGISCHE ADVIEZEN betreffende PLAN SPORTVELDSTRAAT-NOORD, Kranendonk Hydrologie 0600123, december 2006;
14. KWELANALYSE betreffende PLAN SPORTVELDSTRAAT-NOORD, Kranendonk Hydrologie 0600123/001, augustus 2007;
15. Riolering en waterhuishouding plan 'Hooghendijck' aan de Sportveldstraat te Beusichem BOOT organiserend ingenieursburo 0600123/001, 12 februari 2009.