

# 13075 BESTEMMINGSPLAN KERNEN BUREN, EERSTE HERZIENING





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54 811 554

## INHOUD

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	3
1.3. Leeswijzer.....	5
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>7</b>
<b>2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....</b>	<b>13</b>
2.1. Inleiding.....	13
2.2. Gebieden.....	13
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....</b>	<b>21</b>
3.1. Inleiding.....	21
3.2. Gebieden.....	21
<b>4. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>27</b>
4.1 Algemeen.....	27
4.2 Verbeelding.....	27
4.3 Opbouw regels.....	27
4.4 Bestemmingen.....	28
<b>5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>31</b>
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	31
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>33</b>
- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening";	

- rapport "Buren, Effecten vestiging bloemenwinkel op bedrijventerrein, BRO, 203X01109.079482\_2, 13 maart 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing - Beusichem, Beneden Molenweg / Bevederelaan;
- Ruimtelijke onderbouwing - Beusichem, Pieterssteeg;
- Ruimtelijke onderbouwing - Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat tussen 42a en 44;
- Ruimtelijke onderbouwing - Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat / Burg. Verbrughweg;
- Ruimtelijke onderbouwing - Ingen, Tabaksland;
- Ruimtelijke onderbouwing - Kerk-Avezaath, Achterstraat naast 26;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Voorstraat tussen 13 en 13C;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Waterstraat 9-11;
- Ruimtelijke onderbouwing - Zoelen, Wethouder van den Burgstraat ong.;
- Ruimtelijke onderbouwing - Zoelmond, Fazantenstraat naast 29;
- Ruimtelijke onderbouwing - Zoelmond, Hoogeinde naast 5A;

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan “Kernen Buren” is 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Buren hanteert het principe van “veegplannen”. In de veegplannen worden plannen van particuliere initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen wordt door het college vastgesteld.

De gemeente Buren hanteert als uitgangspunt dat initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) mogen laten maken door een stedenbouwkundig bureau. De toetsing van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken gebeurt door de gemeente.

De diverse ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende initiatiefnemers worden vervolgens in één bestemmingsplan gebundeld met een algemene toelichting, de planregels en de verbeeldingen. De ruimtelijke onderbouwingen worden per initiatief als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” biedt ook de mogelijkheid om ook andere onderdelen te regelen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals het opnemen van ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” bestaat dus uit de volgende twee onderdelen:

- **Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke initiatieven zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

- **Ambtshalve wijzigingen**

Ondanks dat “Kernen Buren” een actueel bestemmingsplan is, zijn er enkele percelen waarvan de bestemming niet geheel juist is verwerkt. Deze percelen zijn hersteld in de eerste herziening.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal percelen verspreid over de diverse kernen van de gemeente Buren. Op afbeelding 1 zijn de diverse locaties aangegeven.

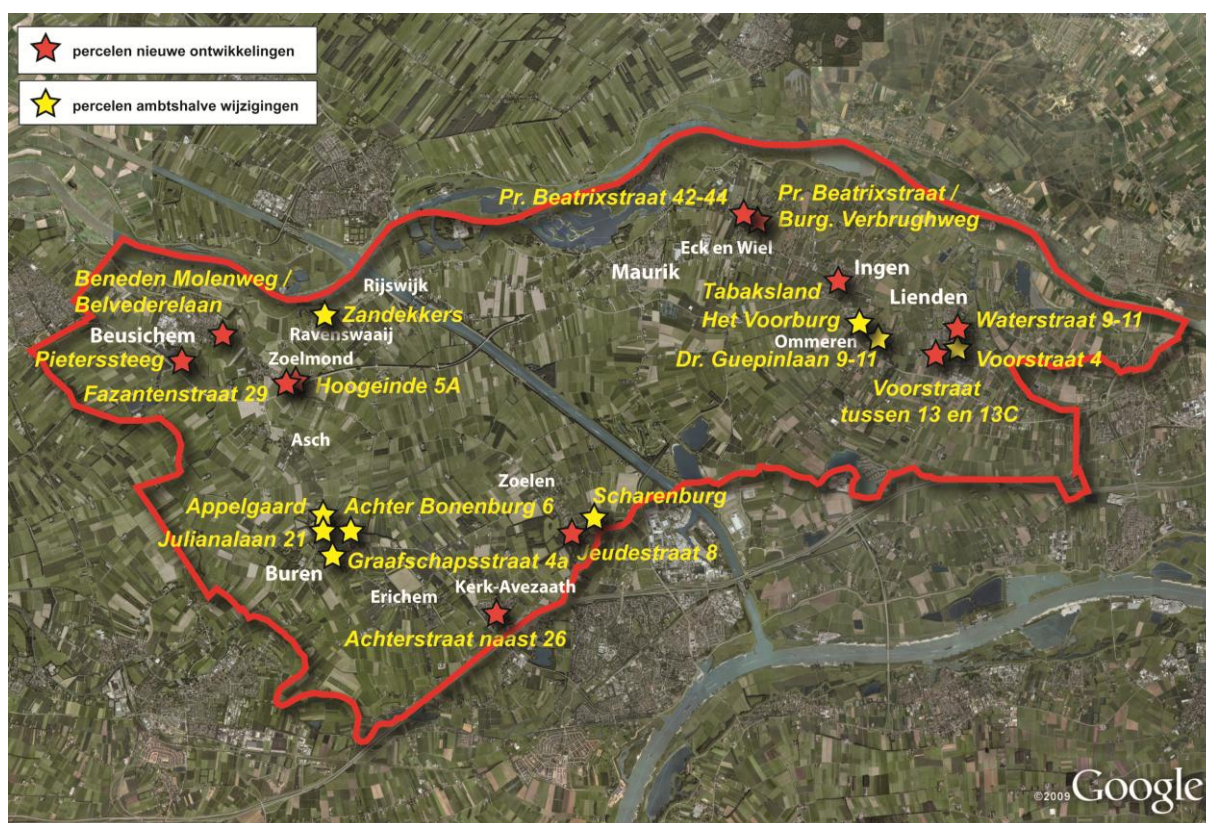
#### **Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

- Beusichem, Beneden Molenweg / Bevederelaan;
- Beusichem, Pieterssteeg;

- Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat tussen 42a en 44;
- Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat / Burg. Verbrughweg;
- Ingen, Tabaksland;
- Kerk-Avezaath, Achterstraat naast 26;
- Lienden, Voorstraat tussen 13 en 13C;
- Lienden, Waterstraat 9-11;
- Zoelen, Wethouder van den Burgstraat ong.;
- Zoelmond, Fazantenstraat naast 29;
- Zoelmond, Hoogeinde naast 5A.

### Ambtshalve wijzigingen

- Buren, Achterbonenburg 6;
- Buren, Appelgaard;
- Buren, Graafschapsstraat 4a;
- Buren, Julianalaan 21;
- Lienden, Voorstraat 4;
- Ommeren, Dr. Guepinlaan 9-11;
- Ommeren, Het Voorburg;
- Ravenswaaij, Zandekkers;
- Zoelen, Scharenburg.



### **1.3. Leeswijzer**

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de wijze waarop de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn verwerkt. De ambtshalve wijzigingen komen in hoofdstuk drie aan bod. In hoofdstuk vier staan de juridische aspecten en in hoofdstuk vijf de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.





## 2. BELEIDSKADER

### 2.1. Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt een groot aantal beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit, zoals de Nota Ruimte (2006), de Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, waren de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij wordt uitgegaan van het 'decentraal, tenzij...'-principe. Hiermee wordt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het Barro beschrijft zes onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de projecten aangewezen in het Barro. Bovendien betreft een conserverend plan niet een direct nationaal belang. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor dit plan.

### **Beleidslijn Grote Rivieren 2006**

Deze beleidslijn vervangt de Beleidslijn ruimte voor de rivier uit 1997 en bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig én ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn grote rivieren is opgesteld door het rijk na overleg met de betrokken departementen, provincies, de Vereniging Nederlandse Riviergemeenten en de Unie van Waterschappen. Dit is gedaan in verband met de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering en realisering van de doelstellingen van de beleidslijn.

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

In het gedeelte van het rivierbed waar het stroomvoerend regime geldt, worden in principe alleen “riviergebonden” activiteiten toegestaan. Hier geldt een “ja, mits” afweging; dat wil zeggen dat de riviergebonden activiteiten zijn toegelaten, wanneer aan de gestelde rivierkundige voorwaarden wordt voldaan. Het betreft hier een beperkt aantal nader omschreven activiteiten, waarvan op voorhand duidelijk is dat situering buiten het rivierbed niet mogelijk of wenselijk wordt geacht. Het gaat daarbij om activiteiten en (bouw)werken ten behoeve van het rivierbeheer, de (beroeps)scheepvaart of andere functies of vormen van gebruik die heel specifiek aan de rivier zijn gebonden.

De riviergebonden activiteiten zijn:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;

- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
- f. de realisatie van natuur;
- g. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
- h. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- i. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **Streekplan Gelderland 2005**

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het streekplan worden de beleidskader aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Inmiddels zijn ook een eerste en tweede herziening van de RVG vastgesteld en ligt de derde herziening momenteel ter inzage. Deze eerste herziening bevat, vanwege de op handen zijnde aanpassingen van de Wro, geen ontheffingen meer voor voorzienbare situaties. Bovendien heeft de provincie enkele regels over bedrijventerreinen, molenbiotopen en glastuinbouwgebieden aangepast.

De regels in de RVG 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 RVG worden geregeld zijn verstedelijking, bedrijventerreinen, recreatiewoningen en -parken, glastuinbouw, waterwingebieden, ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

## 2.3. Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Buren 2009-2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie Buren gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

De gemeente Buren is een landelijke gemeente, bestaande uit 15 kleinere kernen en een omvangrijk buitengebied tussen A15 en Neder-Rijn. Dit rivierenlandschap is nog relatief gaaf en is een belangrijke kwaliteit van de gemeente. Het gebied is niet voor niets aangewezen als Nationaal Landschap. De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil te houden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden goede aanknopingspunten voor versterking van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hier liggen kansen voor versterking van de economische basis van de gemeente.

De basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente ligt in het cultuurhistorisch verleden en het aanwezige landschap. Beide aspecten zijn in de structuurvisie daarom uitvoerig geanalyseerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

### Woonvisie Buren 2014 – 2020 en de Toekomstvisie Buren 2015

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. Op het gebied van wonen werkten we de uitgangspunten van de Toekomstvisie verder uit in de woonvisie. Daarbij hielden we rekening met de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 25 februari 2014 stelde de raad van de gemeente Buren de Woonvisie vast. De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. De gemeente Buren wil dat inwoners van de gemeente Buren prettig kunnen wonen in de gemeente Buren. Het gaat daarbij om een goede woon- en leefomgeving. Uitgangspunten daarbij zijn:

1. We willen dat mensen die in de gemeente Buren wonen of daar willen wonen nu en in de toekomst kunnen wonen waar ze willen.
2. We willen dat inwoners van de gemeente Buren nu en in de toekomst de zorg kunnen organiseren die ze nodig hebben.
3. We willen weten waar we op moeten en kunnen sturen.

De woonvisie gaat uit van vier deelgebieden, namelijk:

- Beusichem en omgeving
- Buren en omgeving
- Lienden en omgeving
- Maurik en omgeving

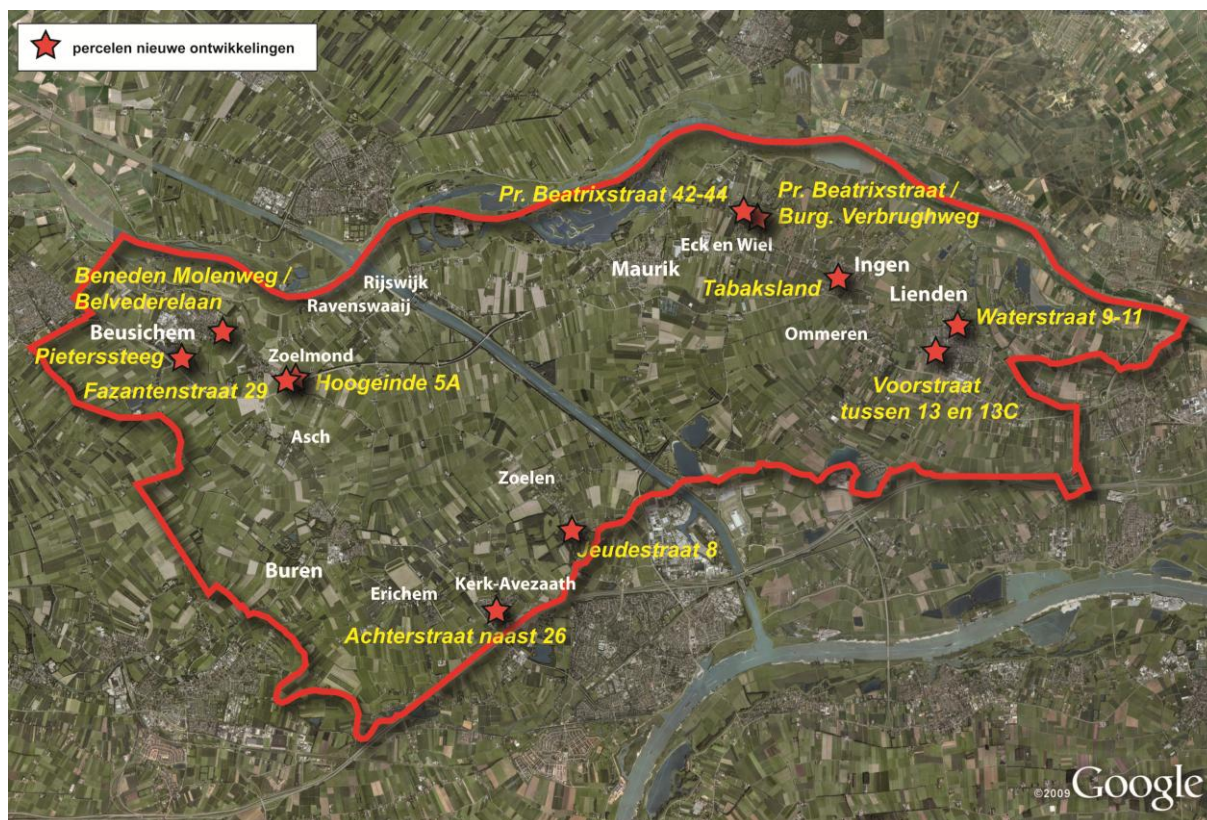
Binnen die deelgebieden onderscheiden we grote en kleine kernen. In de grote kernen willen we meer (en toekomstgerichte) woningbouw toestaan. In de kleine kernen gaan we uit van organische groei.

De woonvisie gaat er van uit dat de toevoeging van woningen moet aansluiten op de vraag. Op dit moment spraken we met de Regio Rivierenland af dat de gemeente Buren in de periode 2010 – 2020 netto 800 woningen aan de woningvoorraad toe voegt.

### **Erfgoedverordening gemeente Buren 2010**

Op 5 oktober 2010 is de Erfgoedverordening gemeente Buren 2010 in werking getreden. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in de erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

In dit bestemmingsplan zal, indien van toepassing, aangesloten worden op de erfgoedverordening gemeente Buren 2010.



## **2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN**

### **2.1. Inleiding**

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke initiatieven zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en in de bijlagen zijn terug te vinden.

### **2.2. Gebieden**

#### **2.2.1. Beusichem, Beneden Molenweg / Belvederelaan**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning. De nieuw te bouwen woning zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Beneden Molenweg – Belvederelaan te Beusichem.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woning wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

#### **2.2.2. Beusichem, Pieterssteeg**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen gerealiseerd worden op het perceel aan de Pieterssteeg te Beusichem.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woningen wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 4 woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat als gevolg van de Beijerdstraat de voorkeursgrenswaarde in twee waarneempunten wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden, de geluidbelasting is maximaal 51 dB.

De gemeente Buren zal een hogere grenswaarde vaststellen. Als ontheffingscriterium is aangedragen dat de woningen een lege plek opvullen bij reeds aanwezig bebouwing.

### **2.2.3. Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat tussen 42a en 44**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen gerealiseerd worden op het perceel aan de Prinses Beatrixstraat tussen 42a en 44 in Eck en Wiel.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woningen wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal twee geschakelde woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

Aan de rand van het perceel is een sterke bodemverontreiniging met een afmeting van circa 9 m<sup>3</sup> aangetroffen. De bodemverontreiniging op de locatie dient gesaneerd te worden voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

### **2.2.4. Eck en Wiel, Prinses Beatrixstraat / Burgemeester Verbrughweg**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van vijf woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen gerealiseerd worden op het perceel op de hoek van de Prinses Beatrixstraat en de Burgemeester Verbrughweg in Eck en Wiel.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woningen wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” zijn drie aan elkaar grenzende wijzigingsgebieden opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal één vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.



Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.5. Ingen, Tabaksland**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen gerealiseerd worden op het perceel tussen Tabaksland en de Dorpsstraat 41 in Ingen.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woningen wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal twee geschakelde woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van de molenbiotoop.

Op het perceel is een bodemverontreiniging aangetroffen. De bodemverontreiniging op de locatie dient gesaneerd te worden voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden als de openbare weg en de parkeerplaatsen zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.6. Kerk-Avezaath, Achterstraat naast 26**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning. De nieuw te bouwen woning zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Achterstraat naast 26 te Kerk-Avezaath.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woning wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (buro SRO, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er zich in de bodem enkele archeologisch waardevolle resten bevinden. Deze resten bevinden zich echter in een dieper liggend pakket (>50 cm). Graafwerkzaamheden in het bovenliggende pakket leiden tot een gering verlies van informatie. In de eerste plaats heeft planaanpassing de voorkeur. Wellicht kan gedacht worden aan het (deels) ophogen van de bouwlocatie. Daarmee wordt het archeologisch niveau ontzien en behouden voor de toekomst.

Mocht dat niet mogelijk zijn en er vindt een verstoring plaats dieper dan 50 cm onder maaiveld dan zal een proefsleufonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het proefsleuvenonderzoek heeft als doel de eventuele vindplaats in kaart te brengen (kartering). Als van een vindplaats sprake is dient deze cf. de scoretabel uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.2) gewaardeerd te worden (waardering).

Het proefsleuvenonderzoek beantwoordt onder meer de vraag of de nederzetting aan de Daver groter was dan alleen de twee boerenerven die tijdens het onderzoek aan de Betuweroute werden teruggevonden of jonger c.q. ouder is dan deze. Voor het proefsleuvenonderzoek is een vooraf door het bevoegd gezag (gemeente Buren) geaccordeerd Programma van Eisen noodzakelijk.

Er is een funderingsplan gemaakt dat informeel is goedgekeurd voor archeologie. De tekeningen van het funderingsplan zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### **2.2.7. Lienden, Voorstraat tussen 13 en 13C**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning. De nieuw te bouwen woning zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Voorstraat tussen 13 en 13C te Lienden.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woning wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.8. Lienden, Waterstraat 9-11**

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de realisatie van een bijgebouw. Het nieuw te bouwen bijgebouw zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Waterstraat 9-11 te Lienden.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van het bijgebouw wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bebouwingspercentage verhoogt worden van 60% naar 90%.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.9. Zoelen, Wethouder van den Burgstraat ong.**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning. De nieuw te bouwen woning zal gerealiseerd worden op het perceel aan de Jeudestraat 8, ten oosten van Wethouder van den Burgstraat 1 te Zoelen.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woning wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.10. Zoelmond, Fazantenstraat ten oosten van 29**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen gerealiseerd worden op het perceel aan de Fazantenstraat ten oosten van 29 in Zoelmond.

De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woningen wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal twee geschakelde woningen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

### **2.2.11. Zoelmond, Hoogeinde 5A**

Er is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning. De nieuw te bouwen woning zal gerealiseerd worden op het perceel ten westen van de Hoogeinde 5A te Zoelmond.

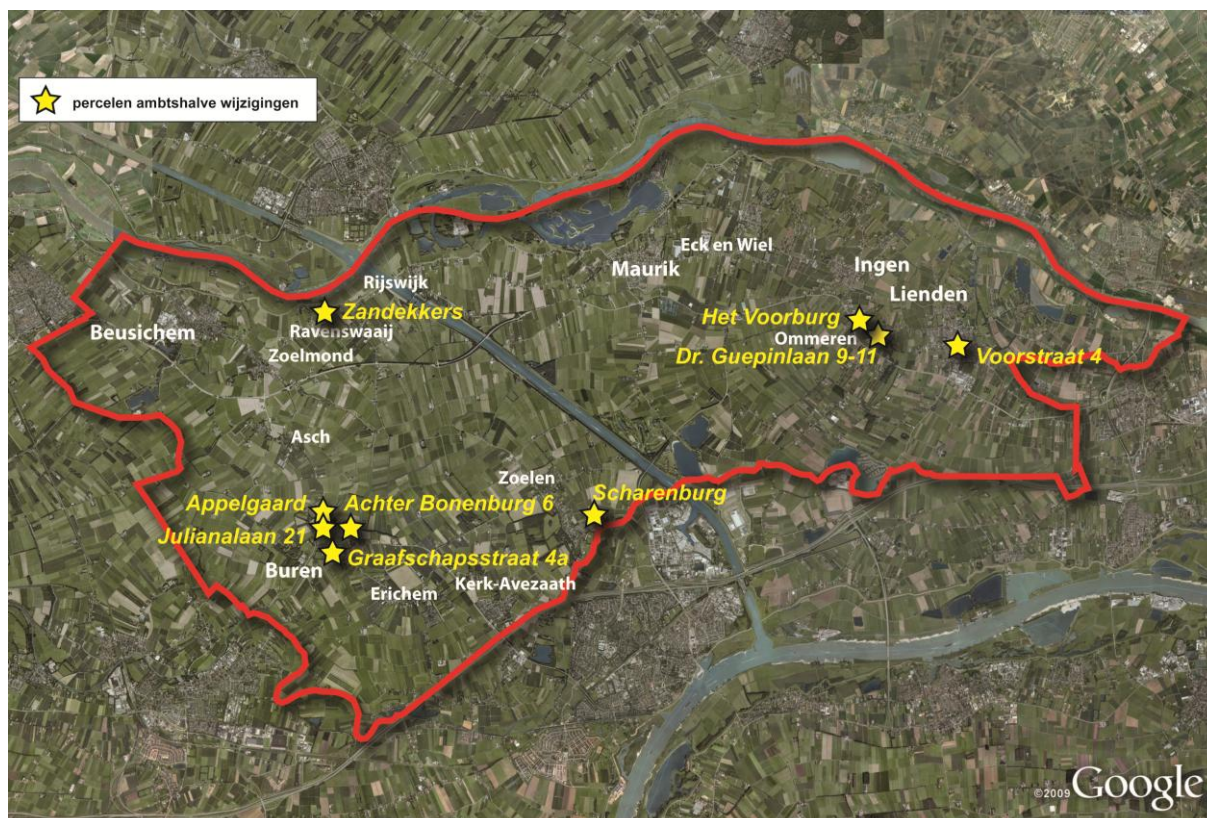
De gemeente Buren acht de nieuwbouw van de woning wenselijk en neemt deze ontwikkeling op in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. In het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders het plan voor de locatie kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

Op het perceel is een sterke bodemverontreiniging met een afmeting van circa 75 m<sup>3</sup> aangetroffen. De bodemverontreiniging op de locatie dient gesaneerd te worden voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van flora en fauna, mits mitigatiemaatregelen worden genomen ten behoeve van de kerkuil, gewone dwergvleermuis en zwarte roodstaart . Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.





### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### 3.1. Inleiding

Ondanks dat “Kernen Buren” een actueel bestemmingsplan is, zijn er enkele percelen waarvan de bestemming niet geheel juist is verwerkt. Deze percelen worden hersteld in de eerste herziening.

- Buren, Achter Bonenburg 6;
- Buren, Appelgaard;
- Buren, Graafschapsstraat 4;
- Buren, Julianalaan 21;
- Lienden, Voorstraat 4;
- Ommeren, Dr. Guepinlaan 9-11;
- Ommeren, Het Voorburg;
- Ravenswaaij, Zandekkers;
- Zoelen, Scharenburg.

#### 3.2. Gebieden

##### 3.2.1. Buren, Achter Bonenburg 6

Op het perceel Achter Bonenburg 6 waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Kernen Buren” geen bestaande woningen aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan “Kernen Buren” zijn alleen de bestaande woningen toegestaan. Om toch de planologische mogelijkheid te bieden voor een woning, is de aanduiding “maximaal aantal woningen = 1” op de verbeelding opgenomen.

Een woning is ruimtelijk en economisch passend in het gemeentelijk monument. De woning past prima in het beeld van het stadje en de omliggende woning. De woning past economisch prima omdat zo het monument onderhouden en behouden blijft.

##### 3.2.2. Buren, Appelgaard

Het bestemmingsplan “Appelgaard” in Buren is per 2 oktober 2013 onherroepelijk. Het plan maakt de bouw van maximaal 41 appartementen mogelijk. In het gebied waren 10 grondgebonden seniorenwoningen en een verouderd appartementencomplex aanwezig. Het bestemmingsplan wordt één op één overgenomen in het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”, waardoor het aansluit bij de uniforme regelgeving voor de kernen.

### **3.2.3. Buren, Graafschapsstraat 4a**

Op het gehele perceel Graafschapsstraat 4a was in het bestemmingsplan Kernen Buren een aanduiding “detailhandel” opgenomen. Door de provincie Gelderland is hiertegen beroep aangetekend bij de Raad van State, omdat detailhandel op een bedrijventerrein niet in het provinciale beleid past. Op 31 december 2013 is door de Raad van State uitspraak gedaan (nummer 201308323/2/R2). In deze uitspraak is de bestemming voor dit perceel geschorst, met uitzondering van het gedeelte waar de bloemenzaak gevestigd is.

De schorsing van dit perceel wordt door middel van dit nieuwe bestemmingsplan opgeheven. De bestemming Bedrijventerrein blijft gehandhaafd. De aanduiding voor detailhandel wordt alleen op de bestaande bloemenzaak gelegd, dus niet meer op het gehele perceel. Het gedeelte waarvoor de aanduiding geldt heeft een breedte van 11,5 meter en een diepte van 6,5 meter.

De gemeente Buren heeft een rapport (bijlage, BRO, 203X01109.079482\_2, 13 maart 2014) op laten stellen om te onderbouwen waarom de bloemenzaak op het bedrijventerrein mogelijk zou zijn. Het rapport geeft aan dat de bloemenzaak geen negatief effect heeft op de bestaande detailhandelsstructuur.

De ontwikkeling van de bloemenzaak past in de ladder duurzame verstedelijking. Op basis van het rapport van BRO blijkt dat in de gemeente Buren in de nabije omgeving van het plangebied geen bloemenzaak zit. Het voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte. Er is geen sprake van intergemeentelijke samenwerking voor deze soort detailhandel.

De bloemenzaak ligt in bestaand stedelijk gebied en is gevestigd in een bestaand pand. De bloemenzaak ligt op de noordelijke rand van het bedrijventerrein. Het grenst aan de een parkeerplaats met diverse andere functies: een kinderopvang, een school, partycentrum de Prinsenhof en de MCD supermarkt. De bloemenzaak grenst daarmee onmiddellijk aan een bestaand winkelgebied met de MCD supermarkt. De bloemenzaak is een aanvulling voor de supermarkt en is ondersteunend aan dit winkelgebied. Het is daarmee in overeenstemming met de aard, schaal en functie van dit gebied.

Er is geen sprake van precedentwerking. Deze situatie is uniek. Er is geen ander bedrijventerrein in de gemeente Buren waar grenzend aan het bedrijventerrein een winkelgebied gelegen is. De situatie van deze bloemenzaak, gelegen aan de rand van een bedrijventerrein, grenzend aan een winkelgebied met een supermarkt, zorgt niet voor precedentwerking.

### **3.2.4. Buren, Julianalaan 21**

Het perceel Julianalaan 21 is niet geheel correct opgenomen in het bestemmingsplan “Kernen Buren”. De inrit van het perceel heeft abusievelijk de bestemming Verkeer gekregen. Er is echter geen sprake van een openbare weg. Daarnaast is niet de volledige tuin binnen de bestemming Wonen getrokken en is een bestaande garage niet als zodanig bestemd.



In het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” wordt de correcte situatie bestemd. Dit betekent dat de bestemming Wonen aan de zuidzijde is uitgebreid en dat de bestaande garage binnen het bouwvlak is getrokken. De bestemming Verkeer is verwijderd en vervangen door de bestemmingen Agrarisch, Groen en Wonen.

### **3.2.5. Lienden, Voorstraat 4**

Voor het perceel van het tuincentrum aan de Voorstraat 4 is een bouwvlak opgenomen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijfswoning. Op deze locatie stond ooit een woning. Dit was op basis van het bestemmingsplan Kom Lienden 1986, gedeeltelijke herziening M. In deze herziening was herbouw van een bedrijfswoning mogelijk. In het bestemmingsplan Kom Lienden 2004 is het bouwvlak verwijderd en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 4 woningen. In het bestemmingsplan Kernen Buren is de locatie grotendeels getrokken bij wijzigingsbevoegdheid 17. Het gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid 17 is verwijderd voor het tuincentrum. Daarvoor in de plaats is een bouwvlak opgenomen voor uitsluitend een bedrijfswoning (dus geen bedrijfsgebouwen).

### **3.2.6. Ommeren, Dr. Guepinlaan 9-11**

Aan de Dr. Guepinlaan 9-11 is in het bestemmingsplan Kernen Buren een bestemming Tuin-Gaarde opgenomen met de aanduidingen “aarden wal (st-aw)” en “verharding (st-vh)”. De hoogte van de beplanting dient geregeld te worden voor dit perceel. Voor de aarden wal, die maximaal 4 meter hoog mag zijn, geldt dat de beplanting maximaal 1,5 meter hoog mag zijn. Voor de beplanting op de aanduiding “st-vh” en liggend in een strook van 3 meter aan de oostelijke perceelsgrens mag de beplanting maximaal 2 meter hoog zijn.

### **3.2.7. Ommeren, Het Voorburg**

Voor het toekomstige woongebied Het Voorburg in Ommeren is in het bestemmingsplan Kernen Buren de bestemming Woongebied – Uit te werken -2 opgenomen. In de planregels is echter geen bouwverbod opgenomen. In het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” is het bouwverbod alsnog opgenomen.

### **3.2.8. Ravenswaaij, Zandekkers**

Voor het toekomstige woongebied Zandekkers in Ravenswaaij is in het bestemmingsplan Kernen Buren de bestemming Woongebied – Uit te werken -1 opgenomen. In de planregels is echter geen bouwverbod opgenomen. In het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” is het bouwverbod alsnog opgenomen. Daarnaast is de datum waarop het uitwerkingsplan op zijn vroegst mag worden vastgesteld aangepast naar 1 januari 2020.

### 3.2.9. Zoelen, Scharenburg

De nieuwbouwwijk Scharenburg in Zoelen is opgenomen in het bestemmingsplan “Kernen Buren”. Hierbij zijn niet voor alle bouwvlakken de maximale woningaantallen opgenomen. In het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” zijn de maximale woningaantallen alsnog opgenomen.

#### Parkeerbalans De Soel, Uiterdijk en Scharenburg te Zoelen.

Voor de bouw van een viertal vrijstaande woningen aan de Uiterdijk binnen het plan Scharenburg heeft de gemeente Buren onderzoek gedaan naar de parkeerbalans in de Soel en omgeving. Op onderstaand kaartje is het gebied aangegeven waarop de parkeerbalans betrekking heeft. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de CROW 317. De Uiterdijk en de Soel zijn niet geschikt voor straatparkeren.



Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de parkeerbalans.

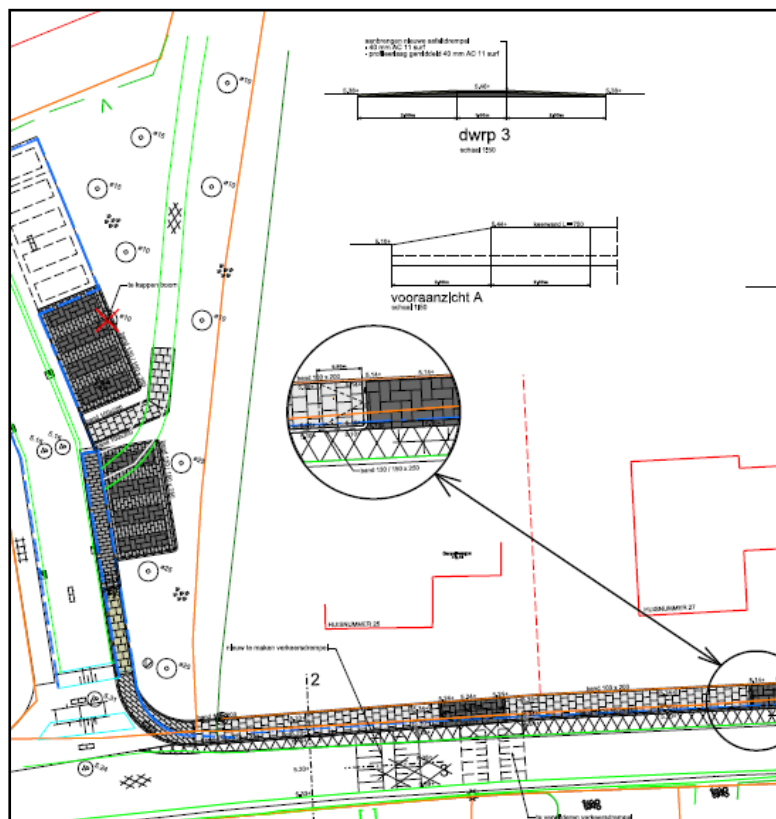
Het onderzoek is getoetst aan CROW 317. De woningen zijn gelegen aan De Soel nrs 1 t/m 31 en 2 t/m 12 en Uiterdijk 16 a t/m 28 en 19 t/m 31.

aantal	soort woningen	CROW p- norm	totaal gewenst	pvakken	eigen terrein	totaal	inventarisatie capaciteit		
							p-vakken	eigen terrein	totaal
19	vrijstaande woningen	2,4	45,6	0	45,6	45,6	8	38	46
8	2 onder een kap	2,2	17,6	4,4	13,2	17,6	5	8	13
4	tussenwoningen	2	8	8	0	8	6	0	6
5	etagewoningen huur	1,6	8	8	0	8	5	0	5
5	goedkope huur	1,4	7	7	0	7	5	0	5
<b>41</b>	<b>woningen</b>		<b>86,2</b>	<b>27,4</b>	<b>58,8</b>	<b>86,2</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>75</b>

Uit de parkeerbalans blijkt een tekort van 20 p-vakken ( $86,2 - 67 = 19,2$  afgerond 20) .

Door 8 extra parkeervakken aan te leggen wordt gedeeltelijk in de parkeerbehoefte voorzien.

De 8 extra parkeervakken zijn voorzien aan de Soel in aansluiting op de bestaande haakse parkeervakken. De huidige bestemming is Groen. De bestemming wordt in het bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening" omgezet in de bestemming Verkeer.





## 4. JURIDISCHE ASPECTEN

### 4.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 4.2 Verbeelding

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

### 4.3 Opbouw regels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 4.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

### *Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied*

In het bestemmingsplan is de bestemming Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied opgenomen. Deze bestemming heeft als hoofddoel om het agrarisch gebruik van de gronden mogelijk te maken. De bestemming is afgestemd op het bestemmingsplan buitengebied.

### *Bedrijf*

Voor de bedrijfswoning bij het tuincentrum Voorstraat 4 in Lienden is de bestemming Bedrijf opgenomen. Binnen deze bestemming is alleen een bedrijfswoning toegestaan.

### *Bedrijventerrein*

Voor het perceel Graafschapsstraat 4a is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Voor een klein gedeelte van het perceel is de aanduiding "detailhandel" opgenomen.

### *Centrum*

Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, openbare en bijzondere doeleinden, ambachtelijke bedrijven en ateliers voor kunstenaars toegestaan. Hiermee is een uitwisseling van functies mogelijk. Bestaande horecabedrijven zijn door middel van een aparte aanduiding horeca aangegeven. Als bijlage bij de planregels is een "staat van horecabedrijven" opgenomen om de aard van de toegestane horeca aan te geven. Om de aard van de toegestane ambachtelijke bedrijven aan te geven, is in de bijlage een "staat van bedrijfsactiviteiten" opgenomen.

### *Groen*

In onderhavig bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante groenstroken, parken en plantsoenen bestemd als groen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden etc. toegestaan. Het gaat om groen dat bepalend is voor de beeldkwaliteit van het plangebied. Kleinere groenonderdelen zoals plantvakken zijn niet als groen bestemd.

### *Verkeer*

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

### *Tuin - Gaarde*

Deze bestemming is opgesteld voor specifieke percelen in gebruik en te behouden als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Er is een regeling opgenomen voor de hoogte van beplanting.

### *Wonen*

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

Op bepaalde percelen lag in het verleden een detailhandelsbestemming welke niet meer wordt uitgeoefend, deze percelen zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel' teneinde hier toch nog in beperkte mate detailhandel mogelijk te maken, met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal. Voor de verschillende bouwvormen zijn bebouwingscategorieën opgenomen. Per categorie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, goothoogtes en afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Ook is een bebouwingspercentage in de bestemmingsbepaling opgenomen.

In de regels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met bouwmogelijkheden die in voorgaande plannen mogelijk waren. Tenzij anders is aangegeven, is bepaald dat het maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60%. Op deze wijze wordt voorkomen dat het gehele bouwvlak bebouwd wordt. In alle gevallen blijft zodoende een gedeelte van de gronden voor gebruik als tuin behouden. Daarnaast is in de regels de maximaal toelaatbare omvang van de bijgebouwen vastgelegd op 75 m<sup>2</sup>. De mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen op kleine percelen is dientengevolge beperkt. Voor percelen met een groot bouwvlak biedt de regeling vrijheid om de bijgebouwen binnen het bouwvlak te plaatsen.

Aanvullend op de in het bestemmingsplan opgenomen regeling biedt de regeling voor het vergunningvrij bouwen mogelijkheden om kleinschalige gebouwen te realiseren zonder dat een

toetsing aan het bestemmingsplan vereist is. Deze regeling, die is opgenomen in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), is op 1 oktober 2010 van kracht geworden.

#### *Woongebied - Uit te werken 1 en 2*

Het betreft hier twee woongebieden in Ravenswaaij en Ommeren. De planuitwerking van deze gebieden is nog niet afgerond. Daarom is een uit te werken bestemming opgenomen. Met het opnemen van deze uit te werken bestemming kan nadat de planvorming gereed is, en door het college akkoord bevonden, een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. Na onherroepelijk worden van deze uitwerkingsplannen kan pas gebouwd worden.

#### *Leiding - Riool*

Binnen het plangebied ligt een rioolleiding. Om bouwwerken en werken te verbieden nabij de leiding die voor schade kunnen zorgen is een dubbelbestemming opgenomen. In de dubbelbestemming is opgenomen dat voor werkzaamheden nabij deze leidingen overleg met de beheerder van deze leidingen moet plaatsvinden.

#### *Waterstaat - Waterkering*

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

#### *Waarde – Archeologisch*

De dubbelbestemmingen voor waarde archeologie zijn opgenomen om de mogelijk archeologische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. In de dubbelbestemmingen worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. Er zijn drie dubbelbestemmingen opgenomen omdat er drie verschillende te verwachte archeologische waarden zijn en daardoor zijn ook drie verschillende beschermingsregimes nodig.



## 5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” is een zogenaamd ‘veegplan’. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

De in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Ten behoeve van deze ontwikkelingen hoeven door de gemeente Buren geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Daar waar geen sprake is van een bouwplan (6.2.1 Bro) zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee voldoende verzekerd geacht.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 5.2.1. Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland;

Van de provincie Gelderland is geen reactie ontvangen.

### **Waterschap Rivierenland**

Van het waterschap Rivierenland is een positieve informele reactie ontvangen. De reactie gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

#### **5.2.2. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 6 februari tot en met 19 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en beoordeling van de ingekomen zienswijzen staan samen met enkele ambtelijke aanpassingen beschreven in de “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening”. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### **5.2.3. Vaststelling**

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan “Kernen Buren, eerste herziening” op 24 juni 2014 vastgesteld.

## **BIJLAGEN**

Zie Bijlagenboeken.