

Bestemmingsplan

# Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase

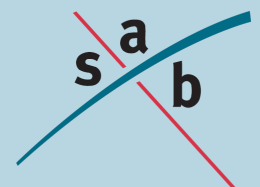
Toelichting

Gemeente Buren

Datum: 1 oktober 2013

Projectnummer: 120491

ID: NL.IMRO.0214.ZOEBP20130002-vg01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>	<b>4</b>
2.1	Beschrijving omgeving	4
2.2	Relatie met de woonbuurt Scharenburg	4
2.3	Planbeschrijving	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Inleiding	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Leidingen	18
4.4	Milieu	18
4.5	Waterhuishouding	25
4.6	Verkeer en parkeren	29
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>31</b>
5.1	Algemeen	31
5.2	Bestemmingen	31
5.3	Opbouw regels	32
<b>6</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Beoordelings- en evaluatierapport opgraving en proefsleuven

Bijlage 2: Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quick scan ecologie

Bijlage 5: Water

Bijlage 6: Onderzoek verkeersgeneratie uitbreiding Scharenburg

Bijlage 7: Zienswijzennota

# 1 Inleiding

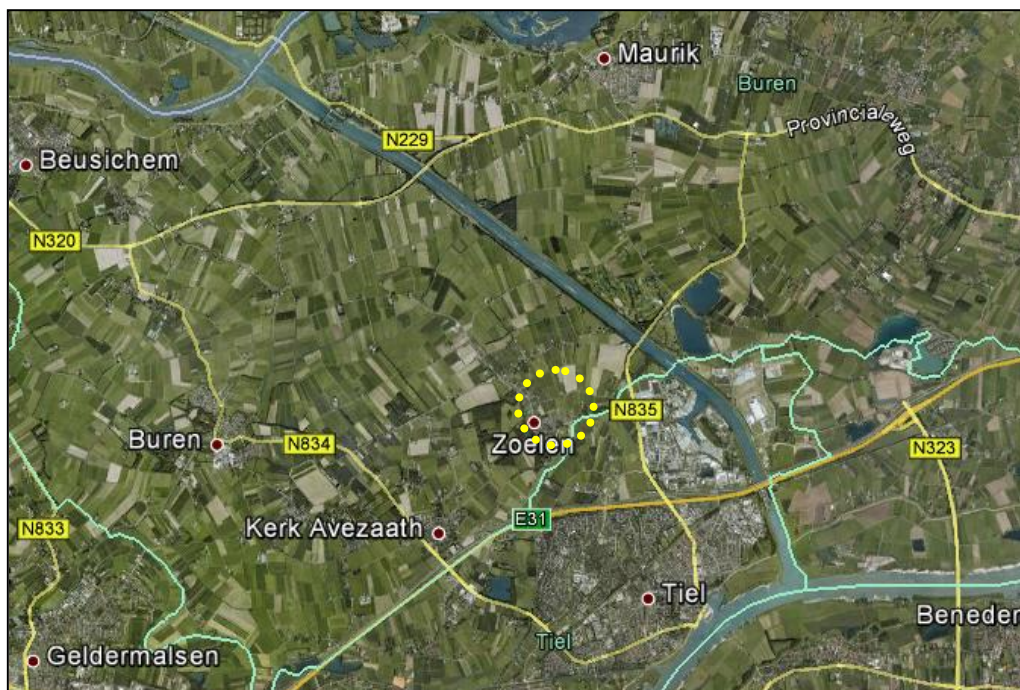
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

In het noordelijke deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004' kunnen 14 vrijstaande woningen worden gebouwd. Door de crisis zijn vrijstaande woningen moeilijk te verkopen. Daarom wil Van Wanrooij projectontwikkeling minder vrijstaande woningen bouwen zodat er ook rijwoningen en twee-onder-1kapwoningen gebouwd kunnen worden. Het is de bedoeling dat in fase 2 33 woningen worden gebouwd, waarvan 5 vrijstaande woningen, 24 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen. De grotere hoeveelheid woningen past binnen de visie van de gemeente om in het deelgebied 'Buren' meer (goedkope) woningen te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen ter plaatse 12 woningen worden gebouwd. Om de overige 21 woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Zoelen en sluit aan op bestaande woningen aan De Soel en de Scharenburg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een productieboomgaard. Aan de oostzijde door de Terweistraat, in het westen door landbouwgronden en in het zuiden door de woningen aan De Soel en Scharenburg.

Op de volgende afbeeldingen is te zien waar het gebied ligt. Op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort is het gebied ook te zien.



*Globale ligging plangebied*



*Globale begrenzing plangebied*

### **1.3 Aanpak**

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. Op de verbeelding en in de regels staat hoe het gebied ingericht moet worden en wat er op de gronden mag aan gebruik en bebouwing. In de toelichting wordt het plan zelf beschreven en wordt ingegaan op de keuzes die gemaakt zijn bij het plan. Daarnaast wordt in de toelichting bekeken of het plan past binnen het beleid van bijvoorbeeld de provincie en de gemeente. Ook wordt bekeken of voldaan wordt aan de verschillende milieuregels.

### **1.4 Geldend bestemmingsplan**

In het gebied geldt nu het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 6 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 maart 2006. Op grond van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Groenvoorziening', 'Water' en de dubbelbestemming 'Bodempassage'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Er zijn zes bestemmingsvlakken aangewezen als 'Woondoeleinden'. Binnen elk bestemmingsvlak zijn 2 dan wel 3 vrijstaande woningen toegestaan. In totaal mogen in het plangebied 12 vrijstaande woningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 m.

## 1.5 Leeswijzer

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het woningbouwprogramma zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Beschrijving omgeving

Zoelen is van oudsher een dorp met een nog duidelijk herkenbare voor- en achterstraat. De oude kern grenst aan het mooie buitengebied, aan de ene kant aan de uiterwaarden van de Linge, aan de andere kant aan het landgoed Soelen. Het zuiden van de oude kern is, samen met het landgoed Soelen, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De rest van de oude kern is ook een zeer waardevol dorpsgezicht.

### 2.2 Relatie met de woonbuurt Scharenburg

De woonbuurt Scharenburg, waarvoor het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004' is opgesteld, biedt ruimte aan 72 woningen in het oosten van de kern Zoelen. Deze woningen voorzien in de huidige woningbehoefte. Voor de woningen is in het verleden een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin zijn ter plaatse van de 2<sup>e</sup> fase 14 vrijstaande woningen opgenomen.

Het geldende bestemmingsplan staat binnen het plangebied uitsluitend vrijstaande woningen toe, maximaal 12 in aantal en tot een maximale hoogte van 9 m.



*Stedenbouwkundig plan uit 2004*



## **2.3 Planbeschrijving**

### **2.3.1 Stedenbouwkundig plan**

Vanwege de crisis kunnen de vrijstaande woningen moeilijk verkocht worden. Daarom is Van Wanrooij projectontwikkeling van plan om binnen het plangebied maximaal 33 woningen te realiseren, waarvan 5 vrijstaande woningen, 24 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen. Aansluitend aan het plangebied worden op basis van het geldende bestemmingsplan 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze 2 woningen behoren wel tot het overkoepelende stedenbouwkundige plan voor de 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg, maar behoren niet tot dit bestemmingsplan. De totale 2<sup>e</sup> fase bestaat hierdoor uit 35 woningen. Van deze 35 woningen wordt de bouw van 33 woningen door middel van dit bestemmingsplan geregeld en de bouw van de overige 2 woningen wordt op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. De gemeente Buren en Van Wanrooij hebben afgesproken dat er in het plangebied in ieder geval 22 betaalbare woningen gebouwd moeten worden. Hiermee wordt er voor gezorgd dat ook mensen met minder geld een woning kunnen kopen of huren.

Voor de woonbuurt Scharenburg is al eerder een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan gebouwd kunnen worden is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan sluit aan bij het bestaande stedenbouwkundig plan voor de hele woonbuurt. In het plan is aangegeven waar de woningen moeten komen, hoe de straten lopen en waar het groen en het water komt.

De straten en de bouwblokken zelf blijven in het nieuwe plan hetzelfde. Alleen het aantal woningen en het soort woningen binnen de bouwblokken verandert. In totaal worden er in het nieuwe plan 21 woningen meer gebouwd dan in het oude plan. Daarnaast worden de woningen in het nieuwe plan iets hoger dan in het oude plan. In het oude plan mochten de woningen 9 meter hoog zijn, in het nieuwe plan wordt dit 11 meter. De inrichting van de rest van de woonbuurt Scharenburg verandert niet. Zo blijft de waterpartij ten oosten van het plangebied en het park ten noorden van het plangebied bestaan.

In de figuur hierna is te zien dat in het noordoosten van het plangebied 4 twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd (roze vlakjes). In het zuidoosten worden 5 vrijstaande woningen gerealiseerd (witte vlakjes). De overige woningen worden rijwoningen (lichtrode, rode en donkerrode vlakjes). De rijwoningen krijgen een achterom.

De woningen zijn met de auto bereikbaar via de bestaande weg Scharenburg. In het oude plan konden de woningen ook via de westzijde bereikt worden. In het nieuwe plan wordt deze tweede ontsluiting nog niet gerealiseerd. De gemeente is voornemens om deze ontsluiting te zijner tijd te ontwikkelen. In de groenstrook tussen de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen in het zuidoosten van het plangebied wordt een noodontsluiting gemaakt. Op die manier kan in noodgevallen de brandweer of ziekenauto snel bij de woningen komen.



*Stedenbouwkundig plan nieuwe situatie*

### **2.3.2 Beeldkwaliteit**

De woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan dat hiervoor in het kader van het bestemmingsplan 'Scharenburg 2004' is opgesteld. Hierin zijn de onderstaande uitgangspunten opgenomen.

#### *Woningen langs ontsluitingsroute*

De woningen langs de noordelijk gelegen ontsluitingsroute geven qua architectuur een gevarieerd beeld en sluiten wat dat betreft aan op het karakter van de bestaande woningbouw. Verder gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van het uiterlijk van de woningen:

- materiaalgebruik vrij;
- kleurstelling straatgerichte gevel: roodtinten (aansluitend bij de kleurstelling bestaande oude kern);
- schuine kap verplicht: dakhelling min. 300 en max. 600, bij voorkeur afgedekt met donkere grijze keramische dakpan;
- nokrichting parallel aan de ontsluitingsweg;
- open gevel, oriëntatie op de straatzijde;
- situering binnen bouwvlak vrij, met in achtving neming afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens;
- situering aanbouwen en bijgebouwen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn;
- woningen direct langs de nieuwe ontsluitingsroute zijn gericht op de woonstraten en niet op de ontsluitingsroute.

De situering en maatvoering van erfscheidingen dienen zich te houden aan hetgeen in bouwbesluit en overige wettelijke regelingen is vastgelegd; dit impliceert dat met name op de scheiding van privé en openbaar aan de naar het openbaar gebied gerichte zijde van de kavel specifieke (veelal beperkende) eisen gesteld zijn. Hoge en gesloten “gebouwde” erfscheidingen zijn daar niet toegestaan.

#### *Woningen aan woonstraten*

Dit betreft de woningen aan weerszijden van de woonstraten. De bedoeling is dat een eenheid binnen het straatprofiel ontstaat met een rustig beeld. Wel kunnen de woningen ten opzichte van de weg-as verspringen.

Verder gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van het uiterlijk van de woningen:

- materiaalgebruik vrij, echter binnen één straat met een sterke onderlinge verwantschap;
- kleurstelling straatgerichte gevel: roodtinten;
- schuine kap verplicht: dakhelling min.  $30^{\circ}$  en max.  $60^{\circ}$ , bij voorkeur afgedekt met donkere grijze keramische dakpan;
- bij rijwoningen dient de nokrichting parallel aan de straat te zijn; bij twee-onder-een-kapwoningen is een nokrichting haaks op de straat voorstelbaar;
- open gevel, oriëntatie op de straatzijde;
- situering binnen bouwvlak;
- situering aanbouwen en bijgebouwen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen regels moeten kunnen worden opgesteld. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen (dijken).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

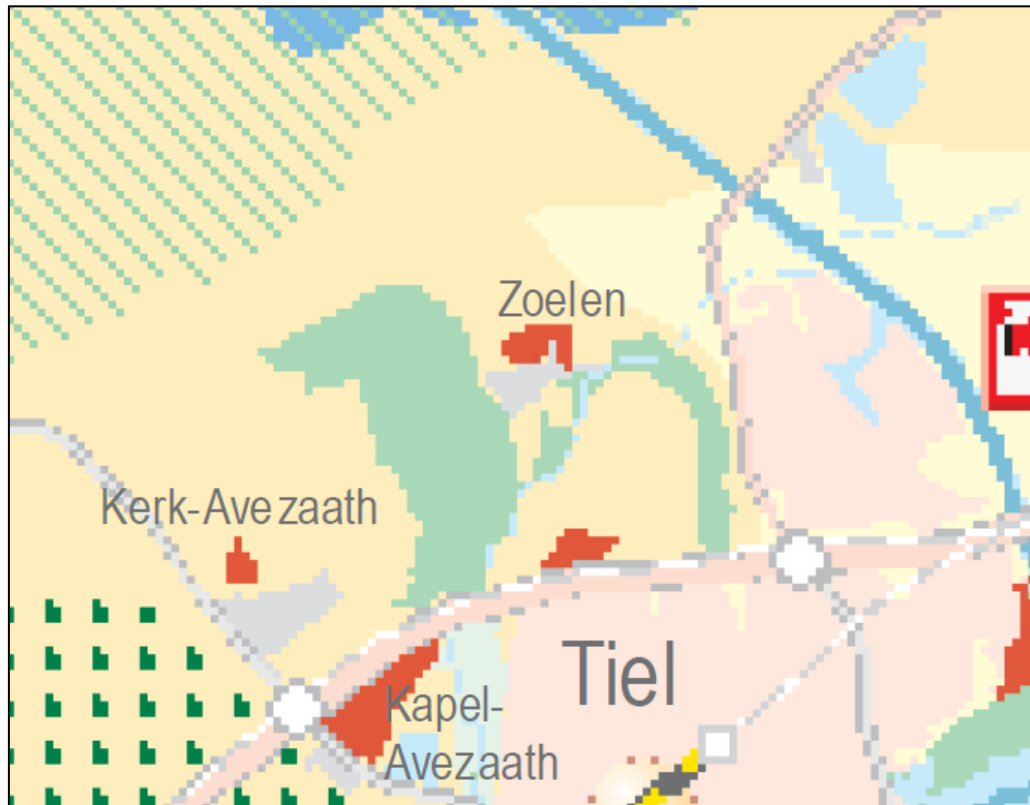
#### **3.1.2 *Toetsing nationaal beleid***

Dit bestemmingsplan zorgt voor de bouw van 33 woningen in de tweede fase van het plan Scharenburg. Bij deze ontwikkeling is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. Dit plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Rijksbelangen die aan de orde zijn, zijn door de provincie in haar beleid vertaald. De provincie Gelderland en de gemeente Buren hebben voor de realisatie van woningen diverse beleidsstukken opgesteld, waarin wordt geregeld wat wel en niet wordt toegestaan. Deze beleidsstukken worden in de volgende paragrafen beschreven. Het plan wordt hieraan getoetst.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Streekplan Gelderland (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de naam structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



*Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)*

Het plangebied ligt in een 'zoekzone stedelijke functies'. Dit is een gebied waarin is aangegeven waar nieuwe woningen buiten de bestaande steden en dorpen ongeveer gebouwd kunnen worden.

Op de streekplankaart ligt het plangebied daarnaast in het waardevolle landschap Rivierenland. Waardevolle landschappen zijn mooie gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschappen of een bijzondere bodem of geschiedenis. In waardevolle landschappen geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat woningen mogelijk zijn, onder voorwaarde dat de kwaliteiten niet worden aangetast. In de behandeling van de 'Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen' wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Over het algemeen geldt voor waardevolle landschappen dat het ruimtelijk beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten.

Het noordelijke deel van het plangebied is bestemd als 'Groen' en wordt ingericht als park. Daarmee wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de woningen en een groene overgang tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsrand verbeterd.

### **3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De ruimtelijke structuurvisie geeft aan dat nieuwe woningen vooral in bestaande dorpen en steden gebouwd moeten worden. Ten aanzien van de ontwikkeling binnen het plangebied zijn de volgende regels van belang.

Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied;
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg valt binnen de zoekzone wonen en werken, daarmee is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan. Ten aanzien van 'wonen' is in de verordening bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (artikel 3). Het plangebied valt binnen de regio Rivierenland. In de periode 2010-2019 mogen in de Regio Rivierenland 9.800 woningen netto worden toegevoegd. De te realiseren woningen in het plangebied passen binnen deze woningbouwopgave.

### **3.2.3 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen**

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten

aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in het waardevol landschap Buren – Kerk - Avezaath. Regionaal gezien valt dit waardevol landschap binnen het Rivierenland. Het rivierenlandschap kent vanouds een oost-westgerichte structuur met rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen. Er is nog steeds een logische overgang van de kleinschalige oeverwallen naar de grootschalige kommen. Hierdoor is het open gebied nog goed herkenbaar. Het bouwen gebeurde oorspronkelijk op de oeverwallen en was gericht op de rivieren. De dijk- en kerkdorpen liggen nog steeds in slingerende linten door het landschap, op regelmatige afstand van elkaar. Een typisch kenmerk voor een dijkdorp is het bouwen in achter elkaar gelegen stroken. De oeverwallen bestaan uit een kleinschalig patroon van bebouwing, fruitteelt, boomteelt en andere landbouw. In tegenstelling tot de oeverwallen vond in de kommen oorspronkelijk geen bebouwing plaats. De kommen bestaan nog steeds uit grasland en worden gebruikt voor weidebouw. Ze worden van oudsher dan ook gekarakteriseerd door openheid en een gevoel van rust. In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw is er door de ruilverkavelingen in de kommen een ander landschap ontstaan.

Binnen het waardevol landschap Buren – Kerk - Avezaath valt het plangebied binnen het deelgebied 'oeverwallen'.

Voor dit deelgebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen;
- leesbare ontstaansgeschiedenis, zoals plaatselijk zeer onregelmatige blokverkeveling, bijzondere gebogen percelen (kromakkers bij Zoelen en Erichem), karakteristieke oude bouwlanden en oude bewoningsplaatsen (Erichem, Buren, Zoelen).

### **3.2.4 Kwalitatief woonprogramma 2010-2019**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's en de gemeenten.

Het plangebied valt binnen de regio Rivierenland. In de periode tot 2020 mogen in de Regio Rivierenland 9.800 woningen netto worden toegevoegd. Uit onderzoek is gebleken dat er relatief te weinig betaalbare woningen worden gebouwd. In het KWP3 spreekt de provincie de wens uit om in de regio Rivierenland meer goedkope woningen toe te voegen.

In 2012 maakten provincie, regio en gemeenten aanvullende afspraken over de regionale verdeling. Op basis van die afspraken mag de gemeente Buren een planvoorraad van op te leveren woningen van 1040 woningen hebben voor de periode 2010-2020

### **3.2.5 Toetsing provinciaal beleid**

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 33 woningen aan de rand van de kern Zoelen mogelijk gemaakt. Omdat het gebied is aangewezen als zoekzone voor woningen, mogen de woningen gebouwd worden. Ook op grond van het geldende bestemmingsplan is woningbouw mogelijk.

Met de bouw van de woningen worden de kernkwaliteiten van het waardevol landschap Buren – Kerk – Avezaath niet aangetast maar juist versterkt. De nieuwe woonbuurt respecteert in grote lijnen de bestaande verkavelingsstructuur. Daarnaast zorgt de aanleg van het park en het water voor een mooie overgang richting het waardevolle landschap. Op die manier past de dorpsrand beter bij het landschap. Bij de inrichting van het park worden bomen en struiken die van oudsher voorkomen in dit gebied gebruikt. Op die manier worden de karakteristieke elementen van het landschap verder versterkt.

De bouw van de woningen past binnen het kwalitatief woonprogramma en de aanvullende afspraak in 2012. Er worden verschillende woningen gebouwd. Minimaal 22 woningen zijn goedkoop en daardoor ook betaalbaar voor mensen met minder geld. Het kwalitatief woonprogramma 2010-2019 werkt door in het regionale en gemeentelijke woonprogramma. Middels de prioriteitsstelling woningbouw van de gemeente wordt er op de woningbouwaantallen gestuurd. Met de herontwikkeling van het plan Scharenburg sluiten we op die wens aan. Het aandeel goedkope woningen in het plan neemt aanzienlijk toe.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015**

Het is van belang het unieke karakter van de regio en het mooie landschap te behouden. Dit landschap bestaat uit uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en de geschiedenis van het landschap. Deze uiterwaarden, dijken et cetera geven aan op welke manier er gebouwd moet worden. Het liefst wordt er gebouwd in of in de buurt van de bestaande dorpen en steden, zodat het mooie landschap behouden blijft.

### **3.3.2 Toetsing regionaal beleid**

Door de aanleg van het park en het water komt er een mooie groene rand rond het dorp. Dit sluit goed aan bij het bestaande landschap. De ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg past hiermee binnen het regionaal beleid.



## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 *Structuurvisie 2009 - 2019, gemeente Buren***

Op 27 oktober 2009 heeft de gemeente Buren de nieuwe structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie geeft ongeveer aan welke functies waar moeten komen en waar kan worden uitgebreid. Ook staat in de structuurvisie wat belangrijk is om te beschermen. Bij nieuwe plannen wordt bekeken of deze passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

De structuurvisie legt niet precies vast hoe de gemeente zich moet ontwikkelen. In de structuurvisie zijn alleen hoofdlijnen opgenomen. Omdat de structuurvisie Buren in Bloei uit 2003 nog steeds actueel is, is ervoor gekozen deze visie als basis te nemen.

De bouw van de woonbuurt Scharenburg is opgenomen in de structuurvisie. Deze uitbreiding biedt mogelijkheid tot verbetering van de bestaande dorpsrand.

### **3.4.2 *Woonvisie gemeente Buren (2010-2020)***

De concept-woonvisie omschrijft de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Het doel van het woonbeleid is het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente Buren. Uitgangspunten voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- in kwalitatieve zin: rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Buren;
- in kwantitatieve zin: rekening houden met (tenminste) de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en met een binnenlands migratiesaldo.

### **3.4.3 *Prioriteitstelling Woningbouwprojecten 2010-2020***

In het rapport " Prioriteitstelling Woningbouwprojecten 2010-2020, november 2011, versie 7, eindrapport" stelde de gemeenteraad de prioriteitstelling woningbouw vast. Daarbij werd het aantal woningen in plannen tot 2020 teruggebracht tot 1040 woningen. De gemeenteraad nam in de prioriteitstelling woningbouw voor het plan Scharenburg 26 woningen op. Het college van burgemeester en wethouders kan binnen de uitgangspunten van de prioriteitstelling extra woningen aan plannen toekennen als die capaciteit binnen de prioriteitstelling woningbouw vrij valt. Dit deed het college voor dit plan. Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten van de prioriteitstelling woningbouw.

### 3.4.4 Groenbeheerplan

In 2010 heeft de gemeente het Groenstructuurplan 2010 opgesteld. Met dit nieuwe groenbeheerplan wil de gemeente:

- groen dat duurzaam is ingericht met behoud van cultuur- en historische waarden;
- een leefomgeving die voldoet aan de eisen die de gebruiker stelt;
- een schoon, heel en veilig openbaar groen;
- het betrekken van de gebruikers bij de planvorming en totstandkoming van de groene inrichting;
- een groenbeheer dat wordt uitgevoerd binnen de daarvoor gestelde (financiële) kaders.

Elke kern heeft zijn eigen unieke karakter. In elke kern komen historische linten, centrumgebieden en woonwijken voor. In het groenstructuurplan is de toekomstige groenstructuur dan ook per structuurdeel verder uitgewerkt, waarbij onderscheid gemaakt wordt in de hoofdstructuur en de wijkstructuur. De hoofdgroenstructuur staat voor het groen dat van belang is voor de uitstraling van de hele gemeente zoals het groen langs de grote invalswegen, het omliggende groene landschap en de grotere parken en speelvelden. De wijkstructuur betref het groen in woonwijken. In de woonwijken is het groen met name van betekenis voor de bewoners zelf. Het groen wordt hier vaak gebruikt om te spelen of een ommetje te maken. Daardoor staat bij de wijkstructuur dit gebruik centraal.

Voor de kern Zoelen geldt dat de relatie met het buitengebied zeer waardevol is. Op de volgende afbeelding staat de groenstructuur van Zoelen weergegeven. Het plangebied is aangegeven groenzone. Het grootste deel van het buitengebied wordt hier buiten beschouwing gelaten omdat dit groenbeleidsplan zich beperkt tot de kernen. Op enkele plaatsen heeft het buitengebied zo'n sterke relatie met de kern dat het wel opgenomen is als groenzone. Vaak betreft het een uitloopgebied voor de bewoners. Op deze gebieden zijn de volgende aspecten van toepassing:

- landschappelijke sfeer benadrukken door met beplanting aan te sluiten op landschap;
- ecologische waarden versterken, door bv. ecologische oevers aan te leggen langs watergangen;
- historische elementen versterken;
- beleefbaarheid van het landschap vergroten door toegankelijkheid te bevorderen en voorzieningen te creëren (zoals uitzicht- en rustplekken).

In het plan wordt hiermee rekening gehouden omdat het noordelijke deel van het plangebied als 'Groen' is bestemd. Hierdoor wordt er gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de woningen en wordt de overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied versterkt.



*Ruimtelijke structuur kern Zoelen met globale aanduiding plangebied (rood)*

### **3.4.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan**

Op 26 juni 2012 besloot de gemeenteraad de looptijd van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Buren 2005 (GVVB) te verlengen. Het geactualiseerde GVVP geeft een visie op verkeer en vervoer in Buren voor in ieder geval de komende vier jaar (tot 2015). Het geeft richting aan toekomstige (her)inrichtingen (van wegen) in de kernen en in het buitengebied. Bovendien vormt het een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van het GVVP is het terugdringen van het aantal verkeersslachtoffers en verkeersongevallen zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid en leefbaarheid.

### **3.4.6 Toetsing gemeentelijk beleid**

Met dit bestemmingsplan worden 33 woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen bestaan uit 24 rijwoningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen. Daarnaast worden er op basis van het geldende bestemmingsplan 2 vrijstaande woningen ten westen van het plangebied gerealiseerd. Hiermee komt het totaal aantal woningen in deze fase van Scharenburg uit op 35. De realisatie van de woonbuurt Scharenburg is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie.

Voor de ontwikkeling van de woonbuurt Scharenburg geldt dat dit project niet in één keer wordt uitgevoerd. De woonbuurt wordt in drie stappen gebouwd. Het eerste deel is al uitgevoerd. Het tweede deel wordt met dit bestemmingplan mogelijk gemaakt. In dit deel worden minimaal 22 betaalbare woningen gebouwd. In het geldende bestemmingsplan waren op de locatie van de 2<sup>e</sup> fase 14 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De belangrijkste aanpassing in vergelijking met het geldende bestemmingsplan is dan ook de toevoeging van meer goedkopere woningen. De gemeenteraad heeft in de prioriteitstelling woningbouw voor het plan Scharenburg 26 woningen opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan binnen de uitgangspunten van de prioriteitstelling extra woningen aan plannen toekennen als die capaciteit binnen de prioriteitstelling woningbouw vrij valt. Dit heeft het college voor dit plan gedaan. Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten van de prioriteitstelling woningbouw. Voor de derde fase (maximaal 32 woningen) heeft het college dit ook gedaan.

Daarnaast is het noordelijke deel van het plangebied bestemd als 'Groen' en wordt ingericht als park. Hiermee wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de woningen en een groene overgang tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Door deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsrand verbeterd.

## **4 Milieu- en omgevingsaspecten**

### **4.1 Inleiding**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied uitvoerig aangetoond.

In dit bestemmingsplan wordt daarom in een aantal gevallen teruggegrepen op de onderzoeken die uitgevoerd zijn voor het geldende bestemmingsplan. Voor de andere onderzoeken geldt dat deze zijn aangepast of geactualiseerd of dat een nieuw onderzoek is uitgevoerd.

### **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.2.1 *Wettelijk kader***

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van de archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### **4.2.2 Toetsing**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd naar het plangebied<sup>1</sup>. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij het bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat ter plaatse een nederzettingsterrein aanwezig is. Deze locatie is opgegraven en vrijgegeven voor de woningbouw.

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Woningbouw is in het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk goed ingepast.

#### **4.2.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.3 Leidingen**

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen die belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen met zich meebrengen.

### **4.4 Milieu**

#### **4.4.1 Bedrijven en milieuzonering**

##### ***Wettelijk kader***

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

##### ***Toetsing***

Aan de Uiterdijk nr. 33 ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft een vergunde hindercirkel van 100 meter. Deze hindercirkel blijft echter op ruime afstand van het plangebied. Verder zijn geen eventueel beperkende bedrijven aanwezig.

##### ***Conclusie***

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

---

<sup>1</sup> ADC, januari 2007, beoordelings- en evaluatierapport Zoelen Scharenburg, opgraving en proefsleuven, projectnr. 4107284

#### 4.4.2 Bodem

##### **Wettelijk kader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik zoals in dit geval de woningen.

##### **Toetsing**

In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn reeds twee onderzoeken gedaan naar het aspect bodem. Deze onderzoeken zijn beide echter ouder dan vijf jaar en zijn daarmee 'gedateerd'.

Door Hopman en Peters is daarom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het actualiserend bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. In het onderzoek zijn geen afwijkingen vastgesteld.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt. Hierbij wordt opgemerkt dat, aangezien het een actualisatie betreft, enkel de bovengrond is onderzocht;
- zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen waargenomen. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- in het mengmonster representatief voor de bovengrond aan de westzijde van de onderzoekslocatie zijn analytisch licht verhoogde concentraties kobalt en nikkel vastgesteld;
- in het mengmonster representatief voor de bovengrond aan de oostzijde van de onderzoekslocatie is analytisch een licht verhoogde concentratie som DDE vastgesteld;
- in het mengmonster representatief voor de grondwal is analytisch een licht verhoogde concentratie som DDE vastgesteld.

Geconcludeerd wordt, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'onverdacht' formeel verworpen dient te worden. De licht verhoogde concentraties kobalt en nikkel zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde concentratie som DDE houden vermoedelijk verband met het historisch gebruik van de locatie (fruitboomgaard), maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

---

<sup>2</sup> Hopman en Peters holding b.v., 4 oktober 2012, Actualiserend bodemonderzoek  
Terweistraat –plan Scharenburg, fase 2- te Zoelen, Rapportnummer: 12-P-196

Op basis van de beschikbare gegevens is een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen planontwikkeling.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.4.3 Externe veiligheid**

##### **Wettelijk kader**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval in relatie tot de aanwezigheid van gasleidingen, hoogspanningsleidingen, Bevi-bedrijven en transport gevaarlijke stoffen. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

##### *Groepsrisico*

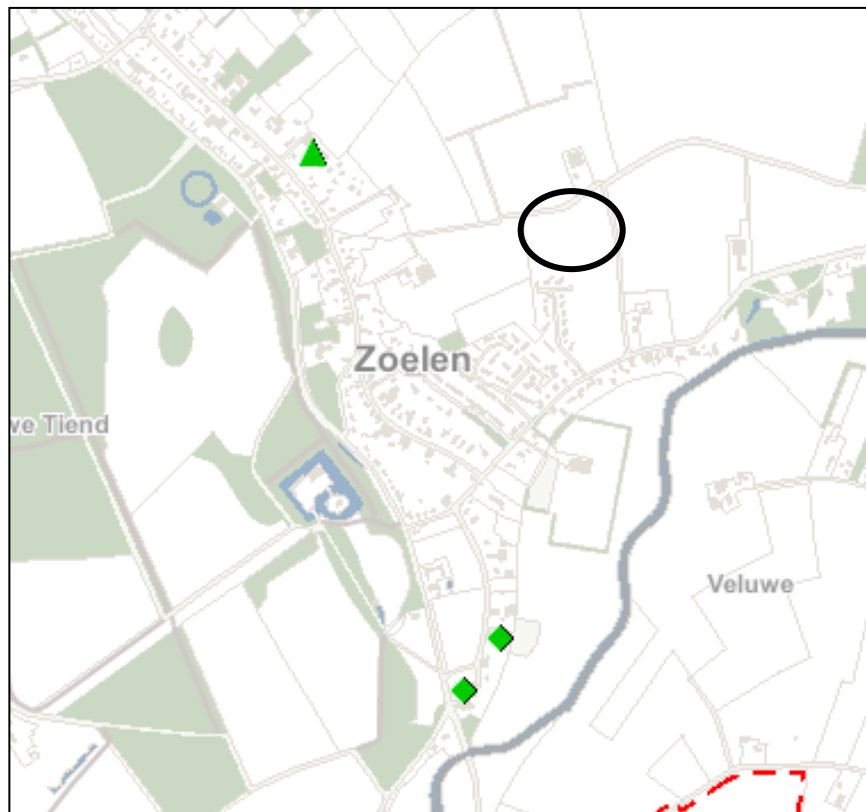
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond



inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### **Toetsing**

In het kader van de ontwikkeling is onderzocht of er geen gevaarlijke situaties kunnen optreden zoals bijvoorbeeld brand of explosiegevaar. Om dit te kunnen beoordelen is de zogenaamde risicokaart bekeken. Op deze kaart is weergegeven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Denk hiervoor bijvoorbeeld aan de opslag van vuurwerk of een gasleiding. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart Nederland weergegeven.



*Uitsnede risicokaart Nederland, waarbij het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

### **Wegverkeer**

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen doorgaande hoofdverkeersaders. De A15 ligt op een afstand van 1.500 meter ten zuiden van de locatie. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in dichtbevolkte gebieden kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (november 2005). In de risicoatlas (2005) is het plangebied niet als knelpunt geïnventariseerd. Tijdens de nieuwe inventarisaties (2006/2007) ten behoeve van het opstellen van het "Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen", levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen rond de planlocatie nu en in de toekomst vooralsnog ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor

het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico wordt, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving.

#### *Railverkeer*

In of in de omgeving van het plangebied ligt geen spoortracé. Ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 1.400 m de Betuweroute. Dit spoortracé heeft een invloedsgebied van het groepsrisico van 300 m. Door de grote afstand tot deze spoorlijn worden de normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, dan ook niet overschreden.

#### *Leidingen*

In de omgeving van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. De afstand tussen het plangebied en de hoogspanningsleiding is zodanig groot dat deze voor de voorziene functies, geen belemmeringen oplevert voor het plan.

#### *Hogedrukaardgasleiding*

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet op basis de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) getoetst worden of wordt voldaan aan de criteria voor de externe veiligheid. Alvorens deze toetsing uitgevoerd kan worden, moet geïnventariseerd worden welke risicobronnen relevant zijn. Het gaat daarbij om het identificeren van risicobronnen met een zogenaamd invloedsgebied dat over het plangebied reikt en het inventariseren of het plangebied risicovolle activiteiten toelaat waarvan het invloedsgebied reikt over de omgeving van het bestemmingsplan. De te onderzoeken bron betreft de hogedrukaardgasleiding N-574-10-KR-003. Onderzocht is of het invloedsgebied van het groepsrisico over het plangebied is gelegen. De buisleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 6,63 inch. Een dergelijke leiding heeft een invloedsgebied van circa 80 meter. Het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding is niet gelegen over het plangebied. Het groepsrisico binnen het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied niet. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

#### *Bedrijvigheid*

In het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO), Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en of Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Een nadere beoordeling kan daarom achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

#### **4.4.4 Geluid**

##### ***Wettelijk kader***

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op bijvoorbeeld woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

##### ***Toetsing***

Door SAB is in december 2012 een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd<sup>3</sup>. Dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de bouwvlakken in het plangebied buiten de 48 dB-contouren liggen van de Terweistraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen op de nieuwe woningen. Hiermee voldoen de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

##### ***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.4.5 Luchtkwaliteit**

##### ***Wettelijk kader***

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is

---

<sup>3</sup> SAB, 21 december 2012, akoestisch onderzoek wegverkeer, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase, Zoelen, projectnummer: 120491

hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

In het plangebied worden 33 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er op basis van het geldende bestemmingsplan 2 vrijstaande woningen ten westen van het plangebied gerealiseerd. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500 (ook cumulatief gezien met de realisatie van de overige woningen in de woonbuurt Scharenburg). Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling

aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

#### **4.4.6 Natuur**

##### **Wettelijk kader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

##### **Toetsing**

In 2012 is door Els & Linde B.V. een quick scan ecologie uitgevoerd naar de locatie Scharenbug, 2<sup>e</sup> fase<sup>4</sup>. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

##### **Gebiedsbescherming**

Er worden geen effecten verwacht op de ecologische hoofdstructuur, vooral omdat er tussen de zuidpunt van het plangebied en de ecologische hoofdstructuur een rij woningen staat.

##### **Soortenbescherming**

Op 19 november 2012 is een veldbezoek aan het plangebied gebracht om te kunnen beoordelen of er aanwijzingen zijn voor beschermde soorten binnen het plangebied die schade ondervinden van de plannen. Uit dat veldbezoek volgt de conclusie dat er geen aanwijzingen zijn voor een effect op beschermde soorten. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er zijn geen belemmeringen in dat kader

### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.5 Waterhuishouding**

### **4.5.1 Beleid**

#### **Nationaal Waterplan**

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot

---

<sup>4</sup> Els & Linde B.V., november 2012, Quick scan ecologie Zoelen-Scharenburg te Zoelen, projectnr. 12.163

een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierversuiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

#### ***Waterplan Gelderland 2010-2015***

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het provinciale waterbeleid en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;

- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 0,6 meter onder maaiveld.

### **Beleid Waterschap**

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

De afwatering van het rivierengebied verloopt voornamelijk in westelijke richting. Tussen de Nederrijn en de Waal is de belangrijkste watergang de Linge. Deze hoofdadere loopt van Doornenburg tot Hardinxveld-Giessendam waar via het Kanaal van Steenenhoek op de Merwede wordt afgewaterd. Daarnaast zijn er nog uitwateringspunten op de Nederrijn en het Amsterdam-Rijnkanaal. Overtollig water wordt vanuit de deelgebieden onder vrij verval naar de Linge afgevoerd. In gebieden waar dit niet gaat, verzorgen gemalen de waterafvoer vanuit de deelgebieden naar de Linge. In droge zomers of bij lage rivierstanden is in het hele gebied aanvoer van water nodig als gevolg van verdamping, wegzijging en onttrekkingen (o.a. drinkwater en fruitteelt). Hiervoor is het watersysteem ingericht met inlaten en gemalen en watergangen die groot genoeg zijn om aan de watervraag te kunnen voldoen.

#### **4.5.2 Situatie plangebied**

##### **Huidige situatie**

In de huidige situatie is er sprake van onbebouwd grasland. De huidige maaiveldhoogte in de woonbuurt Scharenburg bedraagt van noord naar zuid circa 4,20 tm 4,80 m +NAP. De bovengrond van de bodem bestaat uit zwak humeuze, sterk siltige klei. Vanaf circa 1,0 meter beneden maaiveld (- mv) wordt meestal matig fijn tot matig grof rivierzand aangetroffen.

De in het veld geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) varieert van circa 0,2 tot 1,0 m- mv, de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) varieert van circa 1,2 tot 1,7 m-mv.

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort tot het deelstroomgebied Neder Betuwe en wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter met een fijnmazig netwerk aan waterlopen die de aan- en afvoer van water in het gebied verzorgen. De afwatering van het gebied vindt plaats via de Linge. Waterschap Rivierenland geeft functie I “water voor landbouw” aan het oppervlaktewater in en rondom het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt een A-watergang en ten westen van het plangebied ligt een C-watergang. De aanwezige riolering in Zoelen bestaat uit een gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het afvalwater samen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de RWZI.

### ***Toekomstige situatie***

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Scharenburg 2004' is door Moons de afwateringsstructuur berekend/ontworpen. Deze berekening is aangepast aan de nieuwe situatie van de 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg. Hierbij is in elk geval rekening gehouden met:

- de aansluiting van de afwateringsstructuur van de 3<sup>e</sup> fase op die van de 2<sup>e</sup> fase;
- nieuwe verhardingsoppervlakten door de toename van het aantal woningen;
- de toetsing aan de regenduurlijnen van Buishand en Velds bij de neerslaggebeurtenissen van  $T = 10+10\%$  en  $T = 100+10\%$ .

Dit onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

### ***Algemeen***

In de toekomstige situatie zal de tweede fase worden bebouwd met maximaal 33 woningen. Hiermee is sprake van een significante toename van bebouwd oppervlakte. Regenwater afkomstig van de bebouwing wordt via een bodempassage en een groene retentie geborgen.

### ***Grondwater***

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden:

- wegen: 0,70 m – wegpeil;
- groen + tuinen: 0,50 m –mv;
- bebouwing: 1.0 m beneden vloerpeil.

### ***Oppervlaktewater***

In het stedenbouwkundig ontwerp is een groene retentie opgenomen in het oosten van het plangebied.

### ***Afvalwater***

Het vuilwater van de woningen wordt door middel met een DWA-riolering aangesloten op het huidige gemengde stelsel en wordt afgevoerd naar de RWZI.

### ***Hemelwater***

Het hemelwater zal via een gotensysteem worden aangevoerd naar de geplande wadi's deze voeren het hemelwater af naar de aan te leggen berging in de nabijheid van woonwijk Scharenburg. Om te bepalen welke combinatie van hoeveelheid neerslag en tijdsduur tot de maximale omvang van de wadi's leidt is een berekening uitgevoerd. De berging in de wadi's bedraagt in totaal 424.62 m<sup>3</sup>. De overige berging wordt gecreëerd door de aanleg van een retentie (droogvallende berging) en door verbreding van een A- Watergang. In het projectplan bevindt zich een C-watergang welke gedeeltelijk gedempt wordt. Hiervoor dient gecompenseerd te worden door de aanleg van extra berging. Uit de berekening blijkt dat de wadi's en de goten een bui van L10+10% goed kunnen verwerken.



#### *Bronmaatregelen*

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen. Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling van het water zoveel mogelijk te voorkomen.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

### **4.6.1 Verkeer**

De woningen zijn bereikbaar via de bestaande weg Scharenburg. In het plan worden 21 extra woningen gebouwd ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. De woningen worden in zuidoostelijke richting ontsloten via de bestaande weg Scharenburg. De woningen worden in afwijking van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan niet in westelijke richting ontsloten. Het bestemmingsplan anticipeert echter wel op een ontsluitingsweg in westelijke richting. Bij de realisatie van de derde fase kan het plangebied daarmee ook in westelijke richting worden ontsloten. Deze gronden worden bestemd als 'Verkeer'. Over de groenstrook ten noorden van de vrijstaande woningen en ten zuiden van de waterplas wordt een noodontsluiting aangelegd.

In het kader van deze ontwikkeling is door Movares een onderzoek naar de toenemende verkeersgeneratie uitgevoerd<sup>5</sup>. In het onderzoek is door Movares niet alleen rekening gehouden met de 21 extra woningen van de in totaal te realiseren 33 woningen. Ook is door Movares rekening gehouden met de 2 extra woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan ten westen van het plangebied gerealiseerd worden. Met deze 2 extra woningen is ook bij alle andere verkeerskundige aspecten rekening gehouden. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat er door de nieuwe situatie op de Scharenburg geen sprake is van een te grote verkeersbelasting. Ook voldoet de inrichting van de weg aan de maximale eisen die landelijk gesteld worden aan de verkeersveiligheid. De toename van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft 178 motorvoertuigen (mvt) per etmaal (van 134 naar 312). Het aantal verkeersbewegingen op de Scharenburg (volgens de CROW richtlijnen) neemt door de nieuwe woningen toe van 286 naar 598 motorvoertuigen per

---

<sup>5</sup> Movares, 25 juli 2013, Verkeersgeneratie uitbreiding Scharenburg, Zoelen, gemeente Buren, projectnummer: RM001271 - Zoelen

etmaal (een toename van 312). De ASVV 2004<sup>6</sup> heeft geen rechtstreeks antwoord op de vraag welke intensiteiten in een 30 km/u-zone als acceptabel kunnen worden aangemerkt. De ASVV 2004 geeft ter indicatie dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt per etmaal acceptabel is. In vergelijkbare situaties wordt in bestemmingsplannen regelmatig uitgegaan van een maximale capaciteit van de weg van 1.500 mvt/etmaal. Met een totaal aantal mvt/etmaal van 598 blijft de verkeersintensiteit ruim onder de maximale capaciteit.

#### 4.6.2 **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Hierbij is gebruik gemaakt van de kencijfers voor parkeren van het CROW<sup>7</sup>.

Bij het bepalen van de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van een matig stedelijk gebied (rest bebouwde kom). Voor de 7 (5+2) vrijstaande woningen is uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'. Voor de 4 twee-onder-één-kapwoningen is uitgegaan van de categorie 'koop, twee-onder-een-kap'. Van de 24 rijwoningen is uitgegaan van de categorie 'koop, tussen/hoek'. In de volgende tabel is per woningtype te zien hoeveel parkeerplaatsen er op het eigen terrein en in de openbare ruimte moeten worden aangelegd.

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal (absoluut)</b>
Vrijstaand	2,0 pp (volledig op eigen terrein)
Twee-onder-één-kapwoningen	2,0 pp (minimaal 0,5 pp in openbare ruimte)
Rijwoningen	2,0 pp (minimaal 2,0 pp in openbare ruimte)

Deze normen zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Op grond van de normen uit de bovenstaande tabel moeten er in totaal 70 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervan moeten er 20 op eigen terrein komen, 14 bij de vrijstaande woningen en 6 bij de twee-onder-één-kapwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van het CROW en het beleid van de gemeente Buren.

#### 4.6.3 **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

---

<sup>6</sup> ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, Hoofdstuk 8, paragraaf 8.2.3, Omvang 30-km/h-zone en erf.

<sup>7</sup> CROW publicatie 317, 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2012.

## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
  - het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.2 Bestemmingen

Aan alle gronden in het plangebied zijn enkelbestemmingen toegekend. Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de verbeelding aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak heeft een relatie naar planregels waarin deze bestemming nader geregeld is. Een voorbeeld van een enkelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast kunnen plannen ook dubbelbestemmingen bevatten. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Er is sprake van een dubbelbestemming, als op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde van die doeleinden. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen

brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben. Dit bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemmingen.

Met behulp van aanduidingen wordt nader invulling gegeven aan de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis. Er zijn de volgende aanduidingen:

- functieaanduidingen: deze aanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden. Dit bestemmingsplan bevat de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting' (sv – nos) en 'ontsluiting' (os);
- bouwaanduidingen: dit zijn alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Een voorbeeld uit dit bestemmingsplan van een bouwaanduiding is 'vrijstaand';
- maatvoeringsaanduidingen: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellinghoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Dit bestemmingsplan bevat de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

### 5.3 Opbouw regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

#### ***Inleidende regels***

In dit hoofdstuk zijn de in dit plan voorkomende begripsdefinities opgenomen. Het eerste artikel 'Begrippen' legt de begrippen uit die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om duidelijk aan te geven hoe een begrip opgevat moet worden. Op die manier wordt een discussie voorkomen.

In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

#### ***Bestemmingsregels***

De nieuwe functies die in het plangebied voorkomen na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden hierna in alfabetische volgorde kort uitgelegd.

#### *Groen (artikel 3)*

De bestemming Groen is opgenomen in verband met de gewenste groenstructuur in het plangebied. De gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - noodontsluiting' is een noodontsluiting toegestaan voor hulpdiensten.

#### *Verkeer (artikel 4)*

De gronden met bestemming Verkeer mogen worden gebruikt voor verkeersdoeleinden en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *Wonen (artikel 5)*

De bestemming Wonen maakt het mogelijk op binnen die gronden maximaal 33 woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De woningen en bijgebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwvlakken. De bouwvlakken zijn aangegeven op de verbeelding. De verschillende woningtypes die kunnen worden gebouwd zijn ook aangegeven op de verbeelding. Ook zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De nadere detaillering van de situering van bebouwing binnen een bouwperceel wordt geregeld door middel van de bouwregels en kwalitatieve eisen zoals overeengekomen tussen de gemeente Buren en Van Wanrooij.

#### **Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

#### *Anti-dubbeltelregel*

De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

#### *Algemene bouwregels*

Dit artikel geeft aan waar en op welke manier gebouwen en woningen gebouwd moeten worden.

#### *Algemene gebruiksregels*

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval als strijdig gebruik met de bestemmingen wordt gezien.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

#### **Overgangs- en slotregel**

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat de benaming van het voorliggende bestemmingsplan.

## **6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De woningen, straten en de groenvoorzieningen worden door Van Wanrooij projectontwikkeling gerealiseerd. De kosten in verband met het maken van de plannen en de bouw en aanleg zelf zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente maakt kosten om het plan in procedure te brengen. Deze kosten worden door de gemeente doorberekend aan Van Wanrooij. Ditzelfde geldt voor eventuele planschadevergoedingen. Voor alle gemeentelijke kosten wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is kostenverhaal verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan niet meer noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Vooroverleg**

In het kader van dit bestemmingsplan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, omdat er sprake is van een bestaand stedelijk gebied waarin uitsluitend de woningaantallen en woningtypologieën worden aangepast.

#### **6.2.2 Vooraankondiging**

Op 8 mei 2013 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **6.2.3 Inspraak**

Het verlenen van inspraak in het kader van de Inspraakverordening gemeente Buren is niet verplicht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft dan ook niet ter inzage gelegen.

#### **6.2.4 Zienswijzen**

##### ***Procedure***

Van 6 juni tot en met 17 juli 2013 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

##### ***Resultaat***

In totaal zijn er 26 zienswijzen ontvangen. Voor een volledig overzicht, samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 7.