

GEMEENTE BUREN

BESTEMMINGSPLAN BEUSICHEM, KOM

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Beusichem, Kom

Gemeente Buren

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan	2
2. Uitgangspunt	2
3. Ligging van het plangebied	2
4. Relatie met andere plannen	3
5. Beleid hogere overheden	3
6. Gemeentelijk beleid	8
7. Leeswijzer toelichting	10

2. INVENTARISATIE

1. Inleiding	12
2. Ontstaan structuur	12
3. Specifieke beschrijving	14
4. Beschermd dorpsgezicht	17
5. Huidig gebruik	18

3. ONDERZOEK

1. Algemeen	20
2. Waterhuishouding	20
3. Milieuaspecten	21
4. Wonen	22
5. Externe Veiligheid	22
6. Archeologie	22
7. Flora- en fauna	25
8. Economische uitvoerbaarheid	26

4. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	27
2. Hoofdopzet van het bestemmingsplan	27
3. Toelichting op de plansystematiek	28
4. Toelichting op de regels	30

5. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	38
------------	----

BIJLAGE:

Aanvulling beleidsregels bestemmingsplannen
Kaart met Monumenten

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan

Dit bestemmingsplan voor de kom Beusichem is het vierde plan in een reeks nieuwe bestemmingsplannen voor alle kernen van de gemeente Buren. Een deel van de geldende bestemmingsplannen, waaronder de twee hoofdbestemmingsplannen, bestemmingsplan Beusichem uit 1982 en bestemmingsplan Markt Beusichem uit 1983, dateren uit de tijd waarin Beusichem nog deel uitmaakte van de vroegere gemeente Beusichem. Vanaf 1 januari 1999 zijn de oude gemeenten Maurik, Lienden en Buren, waarbinnen Beusichem reeds eerder was opgenomen, samengevoegd tot de huidige gemeente Buren. De bestemmingsplannen uit de tijd van vóór de samenvoeging zijn verschillend van opzet. De behoefte is ontstaan om voor alle kernen een vergelijkbare regeling op te stellen. Door alle plannen op elkaar af te stemmen kan er consistent beleid gevoerd worden ten aanzien van de ruimtelijke ordening en ontstaat er rechtsgelijkheid voor alle inwoners van de gemeente.

Een tweede aanleiding tot het voorbereiden van dit plan is dat een deel van de geldende plannen verouderd is.

Dit nieuwe plan voor de hele kom creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regeling aan de huidige situatie en tijdgeest mogelijk.

Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren is opdracht gegeven aan Sonsbeek Adviseurs te Arnhem om dit bestemmingsplan op te stellen.
2. Uitgangspunt

In dit bestemmingsplan dienen het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt. Het plan legt daarmee de bestaande situatie vast en is te beschouwen als een zogenoemde consoliderende regeling.

Net als in de overige nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen worden in dit plan de waardevolle elementen beschermd, waarbij vanzelfsprekend het beschermde dorpsgezicht het belangrijkste is. Dit draagt bij aan het in stand houden van de karakteristiek van de afzonderlijke kernen.

Daarnaast zijn er een aantal nieuwe, deels nog niet gebouwde woningen, opgenomen waarvoor in eerdere instantie door de gemeente een artikel 19 WRO procedure gevolgd is. In dat kader is voor deze nieuwe woningen een afweging gemaakt over relevantie en ruimtelijke inpassing. Het betreft 23 woningen op het terrein van het voormalig tuincentrum aan de Oranjestraat en verspreid door het dorp een tweetal vrijstaande woningen.

Voor een aantal open plekken binnen het dorp is vastgelegd dat te zijner tijd door middel van een wijzigingsprocedure de bouw van vrijstaande woningen mogelijk is, indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die aan deze procedure gekoppeld zijn. Een gelijksoortige procedure is opgenomen voor het terrein aan de Pietersteeg waar een tweetal vrijstaande woningen stonden die inmiddels zijn afgebroken en het aangrenzende terrein waar voorheen twee woonwagendplaatsen waren opgenomen.
3. Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het dorp Beusichem, exclusief het bedrijventerrein en de geplande nieuwe uitbreiding voor woningbouw ten noorden van de Sportveld-

straat (plan Hooghendijck). Het bedrijventerrein wordt in een apart, nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan opgenomen, dat alle bedrijventerreinen van de gehele gemeente omvat.

De overzichtskaart aan het einde van dit hoofdstuk geeft de grens van het plangebied aan.

4. Relatie met andere plannen

Op dit moment gelden er nog verschillende plannen voor Beusichem. Met dit plan worden de volgende bestemmingsplannen vervangen:

- Bestemmingsplan De Meent 1977
- Bestemmingsplan De Wiel 1977
- Bestemmingsplan Beusichem 1982;
- Bestemmingsplan Markt Beusichem 1983;
- Bestemmingsplan Beusichem-zuid II 1992
- Bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997
- Bestemmingsplan Herindeling sportterrein Beusichem 1998
- Bestemmingsplan Woningen Smalriemseweg 1999
- Bestemmingsplan Inbreiding nieuwstraat 2001
- Bestemmingsplan Inbreiding Molenweg-Ganssteeg 2002
- Bestemmingsplan Beusichem-zuid III 2004

De overzichtskaart aan het einde van dit hoofdstuk geeft naast de grens van het plangebied ook de bovengenoemde bestemmingsplannen aan.

5. Beleid hogere overheden

Het bestemmingsplan heeft ook relaties met onder meer (beleids)plannen van de Rijksoverheid, de provincie Gelderland en van de gemeente zelf. Hieronder is daarvan een beknopt overzicht opgenomen.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De Nota Ruimte heeft geen gevolgen voor dit conserverend bestemmingsplan.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'. De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld.

De AMvB Ruimte richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is opgenomen dat de provincie daar sturing aangeeft in de vorm van een provinciale verordening.

Bij de provinciale verordening wordt het bestaand bebouwd gebied aangewezen. Het bestaand bebouwd gebied wordt binnen een periode van 4 jaar, gerekend vanaf de dagtekening van het desbetreffende aanwijzingsbesluit, telkens opnieuw aangewezen.

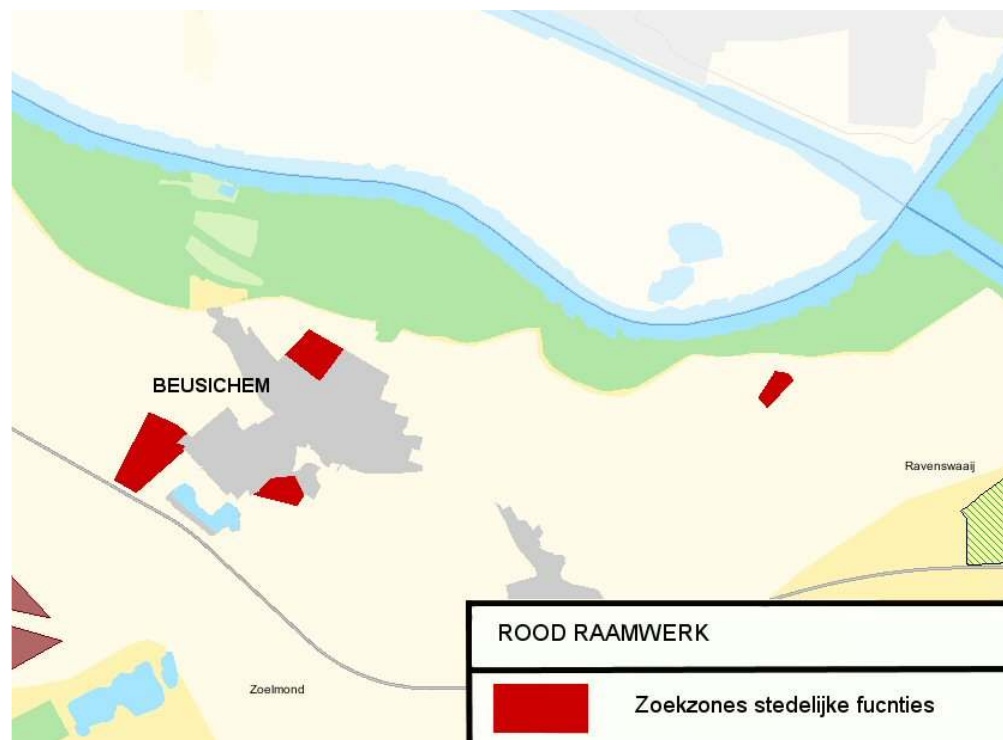
Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan van de bebouwde kom. In dit plan zijn geen aspecten opgenomen die voor sturing door de provincie in aanmerking komen.

Ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 3 november 2009 is de ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland door gedeputeerde staten vastgesteld. Deze wordt naar verwachting begin 2010 behandeld door provinciale staten, de provinciale volksvertegenwoordiging. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande komen voordoen. De ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005.



Uittreksel beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling Streekplan Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In het Streekplan Gelderland zijn bebouwingscontouren van de kernen opgenomen.

Deze bebouwingscontouren zijn in 2002 opgesteld door het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR) waarvan de gemeente Buren onderdeel uitmaakt. Deze instantie heeft in november 2002 de notitie "Eén lijn voor kwaliteit" opgesteld waarin het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland wordt toegelicht. Binnen de bebouwingscontouren kan, naar redelijk vermoeden en uitgaande van de kwaliteiten van het omliggende buitengebied, op middellange termijn (tot 2015) de ruimte gevonden worden voor uitbreidingen van woongebieden en bedrijventerreinen.

De provincie heeft de bebouwingscontouren in het streekplan Gelderland 2005 grotendeels overgenomen als zoekzones voor stedelijke functies. Ten noorden en ten zuiden van Beusichem heeft de provincie een drietal zoekzones aangegeven. De zuid-westelijke zoekzone is in dit bestemmingsplan opgenomen aangezien de bebouwing inmiddels voor een belangrijk deel gerealiseerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor de bebouwde kom. In dit plan zijn geen aspecten opgenomen die volgens de provincie voor sturing in aanmerking komen.

Waterplan Buren 2008-2017

In mei 2008 heeft de gemeente samen met het waterschap Rivierenland het

Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid zal worden uitgewerkt in een uitvoeringprogramma (2007-2015) met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen. Het betreft een waterplan met voor alle betrokken (gemeentelijke) afdelingen herkenbaar en werkbaar waterbeleid. Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en RO-projecten.

De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste "waterpartner", het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagst maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

Duurzaam Bouwen

Het convenant duurzaam bouwen biedt goede aanknopingspunten voor een duurzame ontwikkeling. Helaas zijn er een aantal uitlopende stoffen die niet in dit convenant zijn opgenomen. Het waterschap Rivierenland heeft in de lozingsverordening (Wet Verontreiniging oppervlaktewater (WVO)) opgenomen dat zink, koper, lood en zacht pvc niet mogen worden toegepast. Dit geldt echter niet voor aansluitingen van woningen en bedrijven op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De gemeente ontmoedigt het gebruik van deze materialen (bron: Gemeentelijk Milieubeleidsplan Buren) Ook de Kaderrichtlijn Water gaat uit van een goede chemische en ecologische toestand en heeft daarvoor een lijst samengesteld met stoffen die niet meer in het milieu mogen voorkomen, de zogenaamde prioritare stoffen. In bouwverordening zijn aanvullende richtlijnen opgenomen om het gebruik van uitlopende bouwmaterialen terug te dringen.

Ten aanzien van Beusichem is geconstateerd dat er weinig open water in de kern aanwezig is. De aan- en afvoer van water gaat via dezelfde watergang. In de ecoscan worden geen knelpunten ten aanzien van doorstroming aangegeven. Wel ligt er veel zwerfvuil en scoort een aantal riooloverstorten slecht, met name doordat ze uitkomen op een relatief krappe watergang. In Beusichem speelt een aantal inbreidingen, er is echter weinig ruimte voor water. Kwel vormt een aandachtspunt. Ten zuiden van kom ligt een KRW lichaam, de overstorten die hierop afwateren vormen een aandachtspunt.

De gevolgen van het waterplan zijn voor dit conserverende bestemmingsplan beperkt. Wel zijn alle bestaande watergangen bestemd tot water. Zones rond A-watergangen krijgen in verband met het te verzekeren onderhoud extra waarborgen.

In het uitvoeringsprogramma wordt ten aanzien van Beusichem gesteld dat op grond van de wateropgave naar aanleiding van het afvoercriterium van 3 l/s/ha aanvullend 0,23 ha aan open water aangelegd zou moeten worden. Tevens zou ten gevolge van de slechte ecologie, gelet moeten worden op een betere

doorstroming langs nieuwbouwwijk en wegen.

Nationaal Landschap

In 2005 heeft het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn twintig Nationale Landschappen aangewezen die “Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland”.

In de Nota Ruimte is de volgende tekst opgenomen voor de Nationale Landschappen:

“Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt.

In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toeneemen.

Binnen nationale Landschappen is daarom ‘behoud door ontwikkeling’ het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime).

Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkings-groei (migratiesaldo nul. Op basis hiervan maken provincies afspraken met de gemeenten over de omvang van de woningbouw. Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij. Ook hier maken provincies afspraken over de aard en omvang van de locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties, en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen – zoals inpassing en grote aandacht voor de ontwerp-kwaliteit- te worden getroffen.“

Eén van deze Nationale Landschappen betreft een belangrijk deel van de westelijke Betuwe in Gelderland en het Kromme Rijngebied in Utrecht. Dit gebied is opgenomen als het Nationale Landschap Rivierengebied.

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap. Een Nationaal Landschap is geen ‘museumlandschap’. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. “Behoud door ontwikkeling” is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Het Nationaal Landschap Rivierengebied heeft twee deelgebieden: het Gelders deel, de Betuwe, en het Utrechts deel, het Kromme Rijngebied.

De begrenzing van het Gelderse deel van het Nationaal Landschap Rivierengebied wordt opgenomen in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Het gehele grondgebied van de gemeente Buren maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Rivierengebied.

In dit conserverend bestemmingsplan wordt waar mogelijk rekening gehouden met de kwaliteitsaspecten die beoogd worden in dit Nationaal Landschap.

6. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is opgenomen in de op 27 oktober 2009 vastgestelde structuurvisie Buren 2009-2019. In de structuurvisie zijn de bebouwingscontouren, zoals vastgelegd in het eindrapport Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland overgenomen.

Onderhavig plan betreft hoofdzakelijk een regeling van de bestaande bebouwing in de bebouwde kom van Beusichem. De structuurvisie heeft in zoverre het betreft bestaande bebouwing geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

De nieuwe structuurvisie biedt evenwel mogelijkheden om kosten te verhalen op nieuwbouwmogelijkheden voor woningen die nog niet bestonden in eerdere vigerende bestemmingsplannen.

Welstandsnota

Naast toetsing aan het bestemmingsplan dienen nieuwe bouw- verbouwplannen getoetst te worden aan de welstandsnota van de gemeente Buren uit 2004. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in een viertal welstandsniveaus. Welstandsniveau 1 (Zwaar) geldt voor gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, dorpen en het landschap. Welstandsniveau 2 (Regulier) geldt voor gebieden, die vanuit het perspectief van de gemeente geen topprioriteit hebben maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In gebieden met Welstandsniveau 3 (Soepel) wordt alleen op hoofdlijnen getoetst. Welstandsniveau 4 (Welstandsvrij) komt binnen de gemeente nu niet voor. In de kom Beusichem gelden drie welstandsniveaus. In het historisch centrum geldt welstandsniveau 1 en in de parken en op het sportcomplex geldt welstandsniveau 3 en in het overige deel van Beusichem geldt welstandsniveau 2. De welstandsnota wordt zelfstandig geïnterpreteerd en heeft op dit bestemmingsplan geen invloed.

Handhavingsnota

De gemeente Buren is op 1 oktober 2006 gestart met de integrale, professionele, effectieve en efficiënte handhaving ten aanzien van de handhavingsgebieden bouwen, ruimtelijke regelgeving, brandpreventie en APV, overige plaatselijke verordeningen en bijzondere wetten en handhaving in privaatrechtelijke zin.

In de Handhavingsnota stelt het college aan de gemeenteraad voor om:

1. een zeer hoge prioriteit toe te kennen aan brandveilig gebruik;
2. een hoge prioriteit toe te kennen aan bouwen in afwijking van of zonder vergunning, toezicht tijdens de bouw en eindcontrole vergunningen op monumenten, reguliere en lichte bouwvergunningen, asbestsanering in afwijking van of zonder vergunning, toezicht tijdens de asbestsanering, strijdig

- gebruik bestemmingsplan, illegale bewoning, Drank- en horecawet en inrichtingseisen;
3. een gemiddelde prioriteit toe te kennen aan tijdelijke bouwvergunning, reclame in afwijking van of zonder vergunning, niet voldoen aan Bouwbesluit en Bouwverordening/staat van bouwwerken, open erven en terreinen, toezicht tijdens de bouw en eindcontrole vergunningen op tijdelijke bouwvergunningen, reclame en monumenten, slopen in afwijking van of zonder vergunning/melding, toezicht tijdens het slopen, APV, Wet op de Kansspelen, overeenkomsten en eigendom;
 4. een lage prioriteit toe te kennen aan vergunningvrije bouwwerken, niet binnen de aangegeven termijn aanvangen met bouwen, aanleg zonder Aanlegvergunning en alle dossiers, inclusief de lopende handhavingssaken, waarvan de oorsprong voor 1 januari 2002 ligt;
 5. een zeer lage prioriteit toe te kennen aan aanleg in afwijking Aanlegvergunning, Marktverordening en Wet op de Openlucht Recreatie/Besluit op de Openluchtrecreatie.

De handhavingsstrategie is als volgt:

1. toezicht uitoefenen;
2. zo mogelijk legaliseren;
3. zo nodig sancties opleggen;
4. eventueel actief (na het maken van een afweging) gedogen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit in een aantal situaties waar eerder in afwijking van het bestemmingsplan (buiten het bouwvlak) gebouwd is de situatie gelegaliseerd wordt.

In de planning staat dat in het derde kwartaal van 2010 er een nieuwe handhavingsnota komt. Die gaat heten 'Integraal handhavingsbeleidsplan 2010-2013'.

Woonvisie Buren 2010 - 2020

De 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.

De in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningen waarvoor in eerdere instantie een artikel 19 WRO procedure gevolgd is passen binnen de gemeentelijke woonvisie 2010-2020.

Beleidsregels bestemmingsplannen

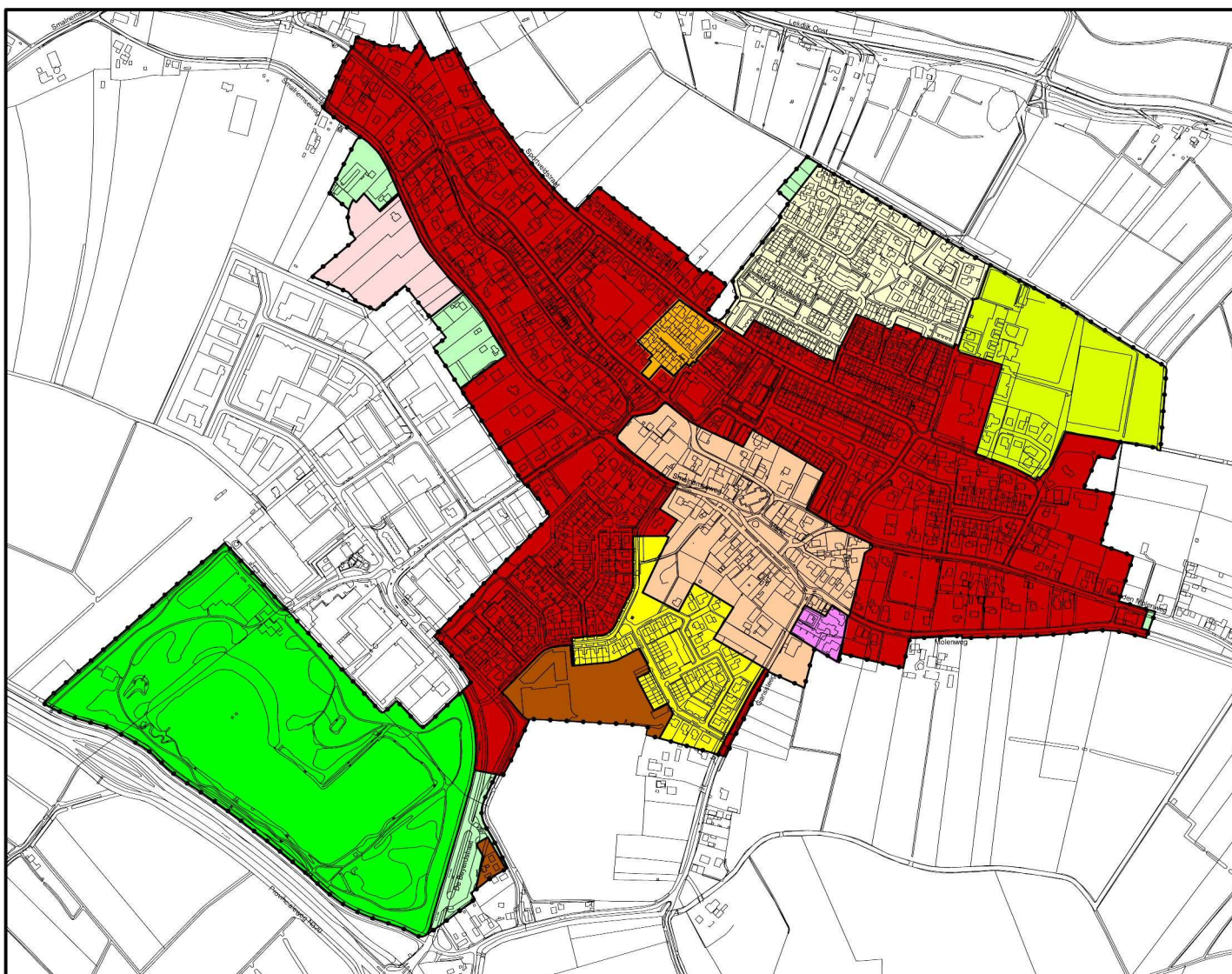
De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld voor de toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening binnen de bebouwde kom in de gemeente Buren. Recent zijn daar aanvullingen op voorgesteld.

Deze aanvullingen hebben betrekking op algemene aspecten en op aspecten die de kommen Beusichem en Zoelen en de bedrijventerreinen in Buren betreffen.

De aanvulling op de beleidsregels is als bijlage opgenomen in deze planset.

7. Leeswijzer
toelichting

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de inventarisatie van de kom Beusichem. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op een aantal algemene aspecten die bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn onderzocht. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de toelichting op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 tenslotte, gaat in op de overlegprocedure.



-  BESTEMMINGSPAN DE MEENT 1977
-  BESTEMMINGSPAN DE WIEL 1977
-  BESTEMMINGSPAN BEUSICHEM 1982
-  BESTEMMINGSPAN MARKT BEUSICHEM 1983
-  BESTEMMINGSPAN BEUSICHEM-ZUID II 1992
-  BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED BUREN 1997
-  BESTEMMINGSPAN HERINDELING SPORTTERREIN BEUSICHEM 1998
-  BESTEMMINGSPAN WONINGEN SMALRIEMSEWEG 1999
-  BESTEMMINGSPAN INBREIDING NIEUWSTRAAT 2001
-  BESTEMMINGSPAN INBREIDING MOLENWEG-GANSSTEEG 2002
-  BESTEMMINGSPAN BEUSICHEM-ZUID III 2004
-  PLANGRENS BESTEMMINGSPAN KOM BEUSICHEM 2009



SCHAAL 1 : 10.000

OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

2. INVENTARISATIE

1. Inleiding

De kom Beusichem is gelegen in het noord-westelijke gedeelte van de gemeente enkele kilometers ten oosten van Culemborg. Beusichem vormt samen met het dorp Zoelmond een soort tweelingdorp.

De gemeente Buren valt te kenmerken als een landelijke gemeente, met een veertiental kleinere, landelijke kernen en een omvangrijk buitengebied met landbouw- en natuurgebieden. Tot 1 januari 1978 vormde de kern Beusichem samen met Zoelmond en de rond beide gelegen buitengebieden de voormalige gemeente Beusichem.

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de structuur van het dorp Beusichem. Vervolgens volgt een specifieke beschrijving van Beusichem van de huidige situatie in 2009. Daarna wordt aandacht besteed aan het beschermde dorpsgezicht van Beusichem. Als laatste is een kaart opgenomen waarop het huidig gebruik is aangegeven.

2. Ontstaan structuur

In de vroeger drassige en door overstromingen bedreigde Betuwe waren relatief hoog gelegen gedeelten het meest geschikt voor bewoning. De hoogst gelegen gedeelten in de Betuwe zijn de oeverwallen en stroomruggen welke ontstaan zijn uit oude rivierlopen.



Kaart Beusichem en Zoelmond (verkend in 1869, herzien in 1910 en 1922)

Op één van de natuurlijk gevormde verhogingen in de Betuwe is ter plaatse van de voormalige rivier de Soel Beusichem ontstaan. Op deze zelfde stroomrug is ten oosten van Beusichem Zoelmond ontstaan.

Oorspronkelijk bestond Beusichem enkel uit een paar verspreide boerderijen langs een weg over de stroomrug. In de loop der tijden heeft de bebouwing langs de weg zich verdicht en zijn parallelwegen ontstaan. Door de lintbebouwing op de stroomrug is een gestrekt esdorp/rivierdorp ontstaan, hetgeen nog duidelijk herkenbaar is in de huidige stedenbouwkundige structuur. De huidige structuur van het dorp wordt namelijk nog steeds gekenmerkt door een aantal lange oost-west lopende wegen met zeer weinig dwarsverbindingen. De markt, ontstaan als een plaatselijke verbreding aan de hoofdweg, vormt in deze structuur een opvallend element. Dit effect wordt versterkt door de karakteristieke historische bebouwing en de historische kerk aan het marktplein. Het marktplein met omgeving is vanwege zijn unieke karakter aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In de naoorlogse periode heeft er naast incidentele verdichting van de oost-west-as een planmatig uitbouw ten noorden van de markt plaatsgevonden. Later heeft er uitbreiding ten zuiden van de markt plaatsgevonden. De zuidelijke uitbreiding is mede door de aanleg van een verbindingsweg met de provinciale weg, ten zuiden van de kern, totstandgekomen. De noordelijke uitbreiding vond plaats voornamelijk ten behoeve van woningbouw. De zuidelijke uitbreiding vond in eerste instantie voornamelijk plaats ten behoeve van bedrijfsbebouwing om bedrijven in de voormalige gemeente Beusichem te concentreren en de historische kern van Beusichem te ontlasten van bedrijven die niet thuishoren in het centrum van een dorp. Later zijn ten oosten van het bedrijventerrein verscheidene woongebieden gerealiseerd. In de afgelopen drie decennia is daardoor hier een geheel nieuwe woonwijk tot stand gekomen. Als gevolg van de uitbreidingen is de historische landelijke kern voor een groot deel omringd door stedelijk aandoend gebied.



Luchtfoto 1974



Luchtfoto huidige situatie

Het contrast tussen de structuur van de oude dorpskern van Beusichem en de noordelijke en zuidelijke uitbreidingen is groot. De historische kern heeft door de lintstructuur een dorps en landelijk karakter. De uitbreidingen doen echter erg “steeds” aan.

3. Specifieke beschrijving

Gebied rondom de oost-west as

Het marktplein is het historische centrum van Beusichem waar reeds sinds de 15^e eeuw jaarlijks op de derde zaterdag van juni een grote paardenmarkt wordt gehouden. Aan de zuidzijde van het marktplein bevindt zich een rij vrijwel aaneengesloten woningen, daterend uit de 17^{de}, 18^{de} en 19^{de} eeuw. Aan de Markt neemt de kerk, welke gesticht is in de tiende eeuw, met zijn 12^{de} eeuwse tufstenen toren een dominerende plaats in. De nieuwere gebouwen op het plein zijn door hun goede schaal en eenvoudige architectuur passend bij het karakter van het historische plein, evenals de bestrating en de bomen op het plein. Een ander opvallend element op het plein is de vrij nieuwe overkapte muziektent. De bouwstijl en het kleurgebruik van de muziektent contrasteert met het historische karakter van het gebied rondom de markt. Als gevolg hiervan is de muziektent als minder passend te beschouwen.



Voormalig gemeentehuis voormalige gemeente Beusichem aan de Markt



Historische bebouwing aan de zuidzijde van de Markt



Zicht op de historische kerk vanaf de Smalriemweg

Aan de Markt bevinden zich naast verschillende woningen een aantal voorzieningen. Te vinden zijn aan de zuidkant van het marktplein: een restaurant/theater, een grandcafé, een café, een schildersbedrijf/schilderschool en een eetsalon. Aan de oostkant van het plein is Bureau taal gevestigd. Aan de noordkant zijn te vinden: een antiekzaak, een meubelzaak en een makelaardij. Ten westen van de kerk bevindt zich de supermarkt.

Het gebied ten oosten en ten westen van de markt heeft een gevarieerde bebouwing met overwegend vrijstaande woningen. Hier komt vrij veel van oorsprong agrarische bebouwing voor. Een groot deel fungeert thans alleen nog als woning. Incidenteel is verbouwd en/of uitgebreid ten behoeve van voornamelijk “aan huis gebonden” bedrijfstvormen, zoals bijvoorbeeld een advocatenkantoor, verschillende adviesbureaus, een atelier en een slager. Ten westen van de oude dorpskern is aan de Oranjestraat een tuincentrum gevestigd. Tevens zijn aan de Oranjestraat een pizza/grillroom en een kapper gevestigd. Ten oosten van de oude dorpskern bevindt zich tussen de Molenweg en de Beneden Molenweg een begraafplaats.



Oorspronkelijke agrarische bebouwing



Oorspronkelijke agrarische bebouwing “Kattenburg” aan de Ganssteeg

Veel van de vroegere open ruimte tussen de oude bebouwing in het gebied rondom de oost-west as is opgevuld met woningen, variërend van oudere kleinschalige woningen zoals langs de Oranjestraat en het Einde, tot modernere woningen van meer “stedse” architectuur zoals nabij de hoek Sportveldstraat - De Keuning. Hier en daar zijn nog open groene ruimte tussen de bebouwing.

Door de noordelijke en zuidelijke uitbreidingen heeft de oude kern na de oorlog flink ingeboet aan waardevolle ruimtelijke relaties met het buitengebied. De oude kern wordt voor een groot deel omringd door de uitbreidingen. Ter plaatse van de randen van de lintbebouwingen heeft de oude kern nog waardevolle ruimtelijke relaties met het buitengebied.

Noordelijke uitbreiding

Het noordelijke gedeelte van Beusichem kenmerkt zich door een planmatig compacte en efficiënte opzet en veelal strakke sobere naoorlogse woningen op relatief kleine kavels met weinig open ruimten. In de loop der jaren zijn hier verschillende vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen bijgebouwd. Het noordelijke deel contrasteert wat betreft ruimtelijke inrichting en

architectuur erg met de historische kern. Het noorden van Beusichem heeft een “steeds” karakter in tegenstelling tot het dorpse en landelijke karakter van de kern.



Nieuwstraat in Beusichem noord

In het noordoosten van Beusichem bevinden zich in het gebied een aantal voorzieningen. Aan de Wielstraat bevinden zich onder andere een openbare basisschool met aangrenzend een zwembad en een peuterspeelzaal. Tevens liggen aan de Wielstraat verschillende sportvoorzieningen waaronder tennis, jeu de boule, voetbal. Ook is er een fysiotherapiecentrum gevestigd. Aan de Belvederelaan zijn verschillende bedrijven gevestigd. Waaronder een tandarts, een uitvaartcentrum, een vestiging van de stichting thuiszorg en een emballagecentrum. Tevens zijn er verschillende aan huis gebonden bedrijven in het noordelijke deel van Beusichem.

Zuidelijke uitbreiding

Het zuidelijke uitbreidingsgebied valt onder te verdelen in twee delen. Ten westen van de Beijerdstraat bevindt zich een bedrijventerrein. Ten oosten van het bedrijventerrein is een woongebied aanwezig. In het woongebied bevinden zich vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, rijtjeswoningen en verscheidene appartementen in een compacte “steedse setting”.



Nieuwbouw aan de Burgemeester van Maurikstraat in Beusichem zuid



Recreatiegebied de Meent

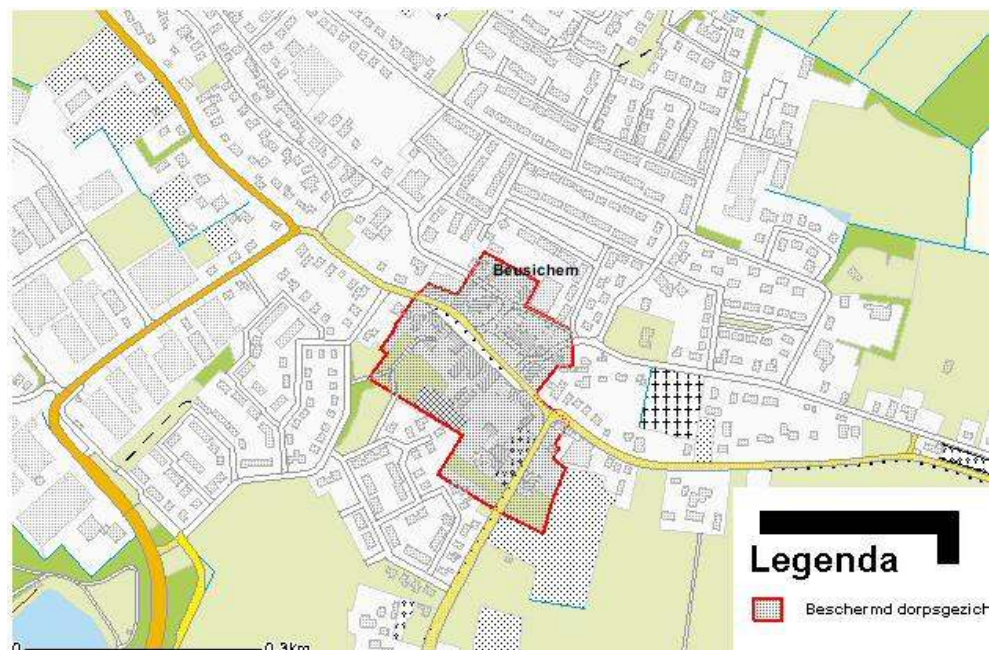
In dit gebied zijn op aanhuis gebonden bedrijven na geen bedrijven te vinden. In Beusichem zuid is recent een complex met zorgwoningen gerealiseerd. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een regelmatige en efficiënte opzet. Het bedrijventerrein valt buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Tussen het bedrijventerrein en de provinciale weg, de N320,

bevindt zich een recreatiegebied, 'de Meent' genaamd.

Wat betreft ruimtelijke inrichting en architectuur doet de zuidelijke uitbreiding in zijn geheel, evenals de noordelijke uitbreiding, niet typisch dorps aan.

4. Beschermd dorpsgezicht

Binnen de Betuwe behoort de markt te Beusichem tot de belangrijkste historische dorpspleinen. Dit plein is niet alleen vanwege de karakteristieke aanleg, maar ook door de beplanting en de waardevolle oude bebouwing van een niet te onderschatten historische- en schoonheidswaarde. De oude cultuurhistorische kern van Beusichem is op 8 augustus 1967 aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Het belangrijkste oogmerk van deze status is niet alleen behoud van bouwkundige elementen maar ook bescherming van de structuur van de historisch gegroeide nederzetting.



Begrenzing aangewezen gebied beschermd dorpsgezicht

De omgrenzing van het gebied dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen omvat het marktplein met de hieraan liggende bebouwing. Aan de zuidzijde wordt de markt begrensd door een rij vrijwel aaneengesloten woningen, die met hun langshevels aan het plein liggen. De huizen die naar hun uitwendige kenmerken dateren uit de 17de, 18de en 19de eeuw hebben hun oudheidkundige karakter vrijwel ongeschonden weten te behouden. In dit verband wordt gewezen op de panden Markt 3, 5, 7, 11, 13, 17, 19, 21, 27-29-29a en 31. Met de kerk en de beplanting bepalen deze historische gebouwen aan de zuidzijde van de Markt in belangrijke mate de karakteristieke uitstraling van het plein. Voorts zijn aan de noordzijde van de markt de panden met huisnummers 6 en 10 van oudheidkundige waarde. De overige niet met name genoemde gebouwen voegen zich door hun passende schaal en eenvoudige architectuur uitstekend in het kader. Tot het beschermd dorpsgezicht behoren tevens de twee waardevolle hoeven gelegen aan de zuidelijke toegang tot de Markt, namelijk de hoeven "Kattenburg" en "Ganzenoord".

Ondanks dat de kern goed geconserveerd is, mede door de beschermde status die het gebied gekregen heeft, wordt de markt niet meer ervaren als een losse dorpskern. De gronden rondom de kern zijn volgebouwd. Zichtlijnen van buitenaf op het waardevolle gebied zijn zo goed als verdwenen. Beusichem gezien vanuit het noorden en zuiden doet niet vermoeden dat Beusichem een waardevol cultuurhistorisch centrum heeft.

De officiële beschrijving van het beschermde dorpsgezicht is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

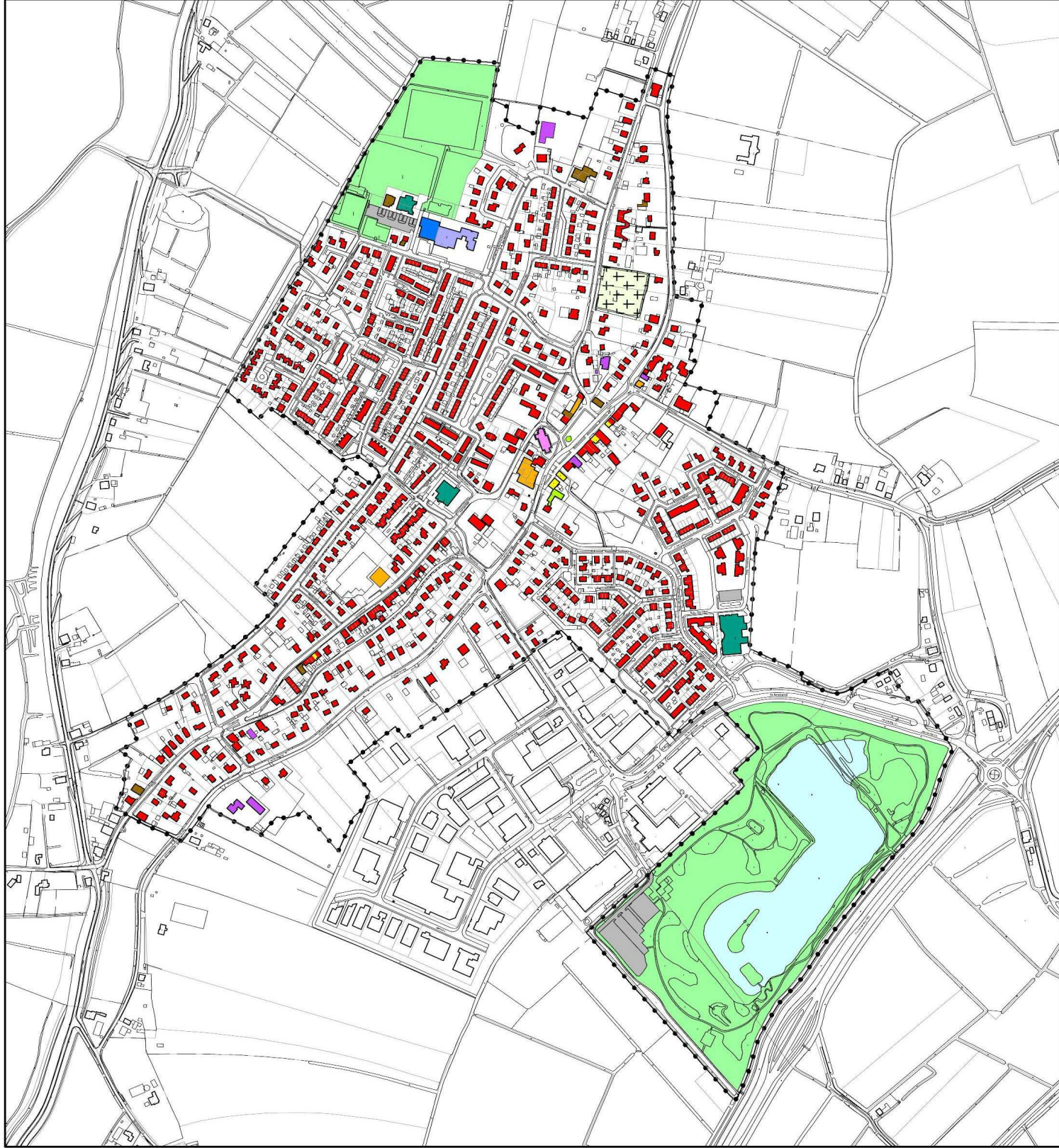
5. Huidig gebruik Op de volgende bladzijde is een kaart opgenomen waarop het huidige gebruik van de bebouwing is weergegeven.

KOM BEUSICHEM



- | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------------|----------|-----------|-----------------|--------------|--------|-----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|---------|----------|------------------------|
| WONING | DETAILHANDEL | HORECA | BEDRIJVEN | DIENSTVERLENING | ONDERWIJS | KERK | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN | BEGRAAFPLAATS | CULTUUR EN ONTSPANNING | SPORT / RECREATIE | ZWEMBAD | PARKEREN | PLANGEBIED |
| [Red] | [Orange] | [Yellow] | [Purple] | [Brown] | [Light Blue] | [Pink] | [Dark Green] | [Green with cross] | [Light Green] | [Light Green] | [Blue] | [Grey] | [Black line with dots] |

INVENTARISATIE



3. ONDERZOEK

1. Algemeen
Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht: de waterhuishouding, de milieuaspecten, de archeologie, de flora en fauna en de economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele kwaliteiten; deze zijn aan bod gekomen in het vorige hoofdstuk.
2. Waterhuishouding
Beusichem ligt op een rivieroeverwal van de voormalige rivier de Soel. Het noorden van Beusichem grenst aan de Lekdijk.

Ten behoeve van de waterhuishouding zijn in Beusichem bergbezinkvoorzieningen (BBV) aangelegd. In Beusichem zuid is ter hoogte van het woonzorgcomplex een bergbezinkbassin aangelegd. In Beusichem noord zijn een tweetal bergbezinkleidingen aangelegd. Een BBV is een ondergronds(e) bassin of leiding waar, bij hevige neerslag, het overtollige rioolwater in kan worden opgeslagen, waardoor het overtollige rioolwater niet direct op het oppervlaktewater geloosd wordt. Het vuil bezinkt in een BBV met als gevolg dat, als de BBV vol zit, het overtollige water dat geloosd wordt op het oppervlaktewater schoner is. Zodra het riool het weer aan kan wordt het water uit de BBV teruggepompt in het riool en afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

De gemeente streeft naar duurzaam en integraal waterbeheer. Het is daarom wenselijk dat het relatief schone hemelwater van wegen en daken opgevangen wordt in het gebied zelf door het af te voeren naar het oppervlaktewater of het te infiltreren in de bodem. Hiermee kunnen problemen met riooloverstorten op het oppervlaktewater voorkomen worden evenals verdroging van de regio. In de gemeente Buren is alleen in de meest recent ontwikkelde woon- en werkgebieden een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Een deel van het hemelwater wordt hierbij naar het oppervlaktewater afgevoerd. Voor het overige is een gemengd stelsel toegepast. Het is wenselijk in de toekomst meer hemelwater van het (gemengde) riool af te koppelen en te bergen in het oppervlaktewater. Het infiltreren van hemelwater in de gemeente Buren is doorgaans niet mogelijk. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Hierbij kan het hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Ook moet gezocht worden naar mogelijkheden bestaande woon- en werkgebieden af te koppelen.

Bijna geheel Beusichem is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Rondom het zorgcomplex is een gescheiden stelsel aangelegd. Bij toekomstige ontwikkelingen zal ernaar gestreefd worden om gescheiden stelsels aan te leggen. Het voordeel van een gescheiden stelsel is dat het bestaat uit een regenwaterafvoer en een droogweerafvoer. De droogweerafvoer voert het vervuilde afvalwater af naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De regenwaterafvoer loost het regenwater op het oppervlaktewater.

3. Milieu- aspecten

In het kader van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan eventuele bedrijfshinder, bodemverontreiniging, hinder van wegverkeerslawaai en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze milieuaspecten komen in deze paragraaf aan de orde.

Bedrijfshinder

Binnen de kom Beusichem zijn, mits in overeenstemming met de bestemming, bedrijven toegestaan tot categorie 2. Bedrijven van een hogere categorie dan 2 zijn in een woonomgeving ongewenst. Bedrijven van een hogere categorie zijn gevestigd op het bedrijventerrein, waardoor bedrijfshinder in Beusichem minimaal is.

In de dorpskern zijn behalve woningen ook winkels, enkele horecagelegenheden, praktijkruimten en kantoren gevestigd. Deze passen binnen de dorpskern. In zoverre nodig zijn deze bedrijven gebonden aan de milieuwetgeving. De (beperkte) overlast van vrachtverkeer, het laden en lossen, en de geparkeerde auto's van zowel bewoners als werknemers horen bij de levendigheid van een dorp en kunnen niet als ernstige hinder gezien worden.

Bodemverontreiniging

Voor zover bekend zijn er in Beusichem geen locaties met ernstige bodemverontreiniging. Niettemin dient voor de locaties waar bouwplannen ontwikkeld worden een bodemonderzoek plaats te vinden. Bouwen is slechts mogelijk als uit onderzoek is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor (woning)bouw of dat maatregelen worden getroffen om die geschiktheid te bereiken.

Wegverkeerslawaai

De bebouwde kom van Beusichem is aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied. Hier geldt een maximale snelheid van 30km/u. Uitzondering hierop zijn de Beijerdstraat die de kom van Beusichem verbindt met de N320, de Heuvel en een deel van de Ganssteeg. Hier geldt een maximale snelheid van 50km/u.

Overlast van wegverkeerslawaai is in de verblijfsgebieden niet aan de orde. In dit bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd.

In dit plan worden evenwel 4 nieuwe woningen aan de Pietersteeg mogelijk gemaakt. Deze locatie was opgenomen in het bestemmingsplan Buren zuid III. Door vormfouten (het niet volgen van een procedure hogere grenswaarde) is aan de daar opgenomen woonbestemming goedkeuring onthouden. Op basis van het eerder uitgevoerde geluidsonderzoek zal nu een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden. Het onderzoeksrapport naar de geluidshinder vanwege het wegverkeer is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Luchtkwaliteit

Onderzoeksbureau DHV heeft een luchtkwaliteitsrapport voor de gehele gemeente Buren opgesteld getiteld: "Besluit Luchtkwaliteit 2005 gemeente Buren", gedateerd 6 juli 2006. Belangrijke drukke verkeerswegen binnen de gemeente zijn daarin onderzocht. Op basis van de in het onderzoek gehanteerde gegevens betreffende verkeersintensiteit en onderscheiden soorten van verkeer wordt geconcludeerd dat binnen de gemeente langs de Tielseweg de jaargemiddelde concentratie van NO₂ de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³) wordt overschreden. Aangezien er geen overschrijdingen zijn vastgesteld van

de plandrempel voor NO₂ is er geen verplichting tot het opstellen van een actieplan voor stikstofdioxide in het kader van het Besluit luchtkwaliteit. Vanwege de overschrijdingen van de grenswaarden is de gemeente Buren op grond van het Besluit Luchtkwaliteit verplicht jaarlijks te rapporteren over de luchtkwaliteit op de locaties waar overschrijdingen zijn gerapporteerd of anderszins verwacht worden. Dit betreft een strook van circa twee kilometer langs de Tielseweg. Behoudens daar is overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Beusichem valt buiten deze strook.

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. Daarin wordt de bestaande situatie geregeld.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdgastransportleidingen die een nadere bescherming behoeven. Wel ligt er langs de Ganssteeg een rioolpersleiding. Op verzoek van het Waterschap wordt voor deze persleiding een beschermingszone opgenomen.

4. Wonen

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. De bestaande woonbebouwing wordt hier geregeld. Voor een viertal locaties is door de gemeente een beleidsafweging gemaakt om inbreiding met vrijstaande woningen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Het betreft een perceel aan de Beneden Molenweg 3, een perceel tussen Molenweg 5a en 7 en een tweetal percelen aan de Smalriemseweg. De percelen zijn van voldoende omvang om vrijstaande woningen mogelijk te maken. De goot- en nokhoogtes van de beoogde bebouwing dient daarbij afgestemd te worden op de aangrenzende bebouwing. De beoogde vrijstaande woningen tasten het ruimtelijk beeld niet wezenlijk aan. Bij de locatie Smalriemseweg wordt ruimte tussen het bedrijventerrein en de geplande vrijstaande woningen in acht genomen.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik gemaakt worden indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte en worden verkocht of verhuurd aan met inachtneming van dat criterium te selecteren woningzoekenden en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de met het oog op het belang van de volkshuisvesting in acht te nemen fasering. Tevens dient in het wijzigingsplan inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, hemelwaterretentie, natuur en landschap, luchtkwaliteit en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd

5. Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is vastgesteld of er in de nabijheid van de locatie risico-objecten met mogelijke effecten op de geplande woonfunctie zijn. Volgens de gegevens van de kaart zijn deze niet aanwezig.

6. Archeologie

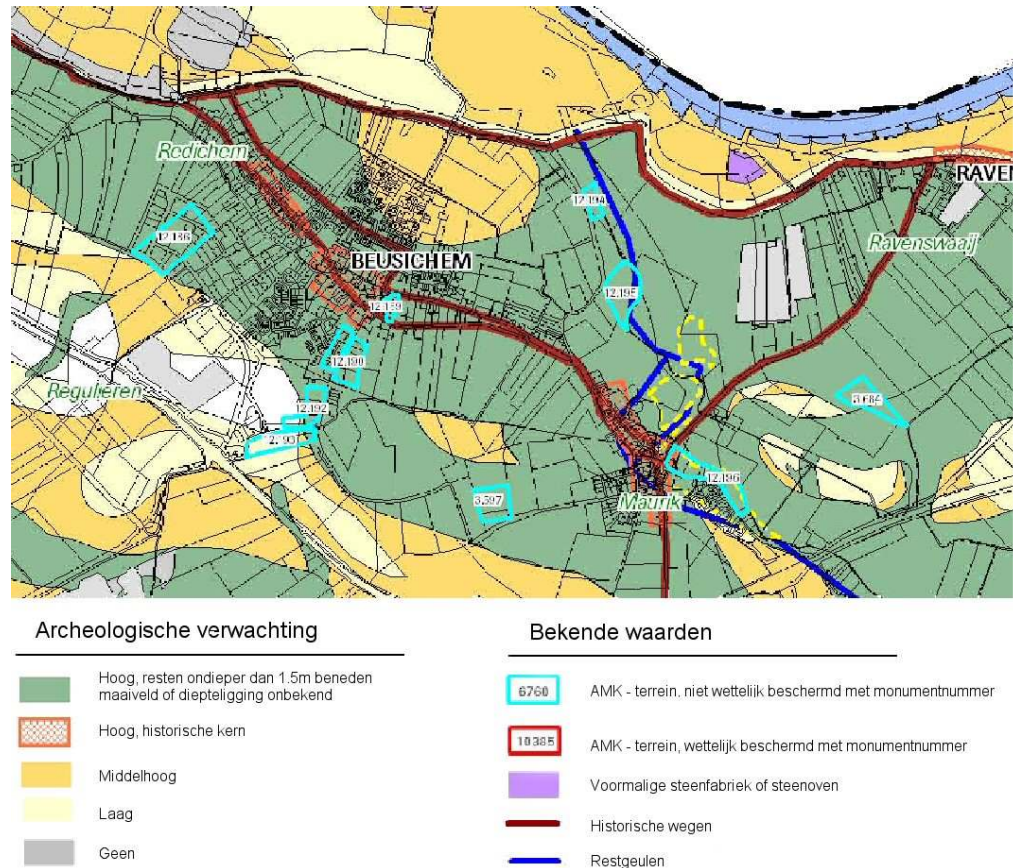
Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van

Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt.

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt in opdracht van de gemeente Buren (rapport H 025).

De archeologische verwachtingskaart is een "voorspellingskaart waarop de verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. De verwachtingskaart is opgesteld op basis van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden. Gekeken is naar de mogelijkheden van het landschap in het verleden. Onderzocht is welke locaties geschikt waren voor bewoning en welke in de nabijheid gelegen locaties geschikt waren voor landbouw en veeteelt. Bij het opstellen van de verwachtingskaart is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal. Tevens is bij het opstellen van de verwachtingskaart rekening gehouden met bekende bodemverstoringen binnen het onderzoeksgebied.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld.



Uittreksel beleidsadvieskaart

Er wordt er op de beleidsadvieskaart onderscheid gemaakt tussen zones met een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting, een lage archeologische verwachting en een zone met geen archeologische verwachting. Als een gebied op de kaart een hoge of een middelhoge verwachting heeft adviseert ADC dat bij toekomstige ontwikkelingen voor onder meer nieuwe woon- en werkgebieden archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De historische kernen binnen de gemeente Buren zijn aangegeven op de kaart. Op de kaart zijn tevens de bekende archeologische waarden binnen de gemeente Buren aangegeven: de AMK terreinen die wettelijk niet beschermd zijn, de AMK terreinen die wettelijk beschermd zijn, de steenfabrieken of steenovens, de historische wegen, de Limes en de restgeulen.

Het grondgebied ter plaatse van het plangebied heeft op basis van de beleidsadvieskaart van ADC bijna geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het grondgebied, globaal ter plaatse van de Markt is aangewezen als historische kern evenals een deel van de lintbebouwing ten oosten van de Markt. Een groot deel van de noordelijke uitbreiding heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Binnen het plangebied vallen twee niet wettelijk beschermde AMK terreinen. De parallelle wegen door de historische kern van Beusichem zijn op de kaart aangewezen als historische wegen.

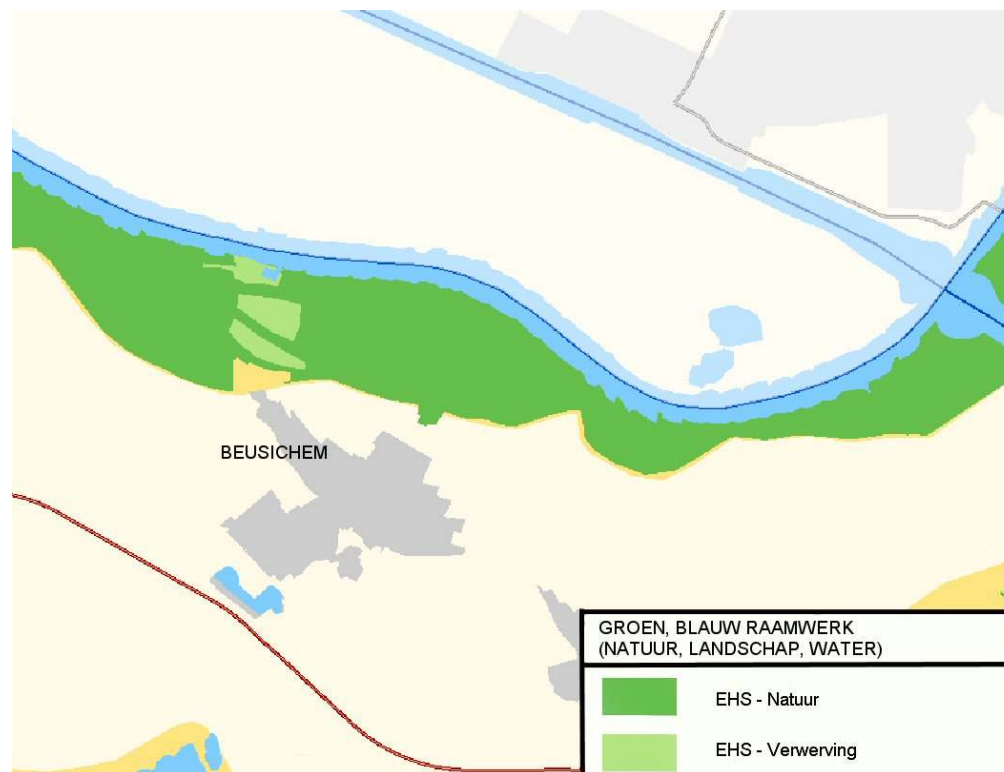
In de Monumentenwet 1988 is in artikel 41a opgenomen dat voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² afgezien kan worden van de noodzaak tot het overleggen van een rapport waarin de archeologische waarde zijn

aangegeven. In artikel 41a is tevens opgenomen dat de gemeenteraad een hiervan afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen.

In het rapport de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn voorstellen opgenomen voor de regels. Het betreft onder andere aanbevelingen voor bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel. Deze aanbevelingen zijn overgenomen in de voorliggende bestemmingsregeling.

7. Flora- en fauna

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg. De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbinding zones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermessing en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd.



Uittreksel beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

Een groot deel van de uiterwaarden van de Lek/Nederrijn, gelegen ten noorden van Beusichem, maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een klein deel van de uiterwaarden gelegen ten noordwesten van Beusichem heeft de typering EHS-verweving.

EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een dicht-

heid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarische natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten, waaronder de gemeente Buren, de zoekruimte voor stedelijke functies tot 2015 in de vorm van bebouwingscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. De provincie heeft deze bebouwingscontouren in het streekplan Gelderland 2005 overgenomen als zoekzones voor stedelijke functies. Ten noorden en ten zuiden van Beusichem heeft de provincie een drietal zoekzones aangegeven (zie paragraaf 1.4). De zoekzones liggen niet in de beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur. Eén zone ligt ten westen van recreatiepark de Meent. Eén zone ligt aan de zuidkant van Beusichem. Eén zone ligt aan de noordkant van Beusichem.

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. Daarin wordt de bestaande situatie geregeld. Er is in dat kader geen aanleiding om voor het voorliggende plan onderzoek naar flora en fauna te verrichten.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daar waar in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor realisatie van een of meerdere nieuwe woningen komt het aspect van de economische uitvoerbaarheid in de dan op te zetten planwijzigingsprocedure aan de orde. Onderzoek naar economische uitvoerbaarheid is daarom achterwege gelaten.

4. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Hierbij dienen het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt. In de volgende paragraaf wordt de hoofdopzet van dit bestemmingsplan behandeld. In de laatste twee paragrafen, 3 en 4 worden respectievelijk de plansystematiek en de regels toegelicht.
2. Hoofdopzet van het bestemmingsplan Het gebied dat binnen dit bestemmingsplan geregeld wordt valt onder te verdelen in verschillende delen met elk zijn eigen functionele structuur. In de dorpskern bevinden zich enkele winkels, voorzieningen, en horeca- en woongebieden; in de woongebieden wordt voornamelijk gewoond; het gebied dat behoort bij het recreatiepark de Meent wordt gebruikt ten behoeve van openlucht recreatie.

Dorpskern

De dorpskern van Beusichem met zijn vele oude gebouwen en historische kerk is van grote cultuurhistorische waarde. Deze waarde is tevens vastgelegd en beschermd bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Deze waarde dient in het bestemmingsplan gewaarborgd te worden. Voor dit doel is het bestemmingsregime voor de dorpskern anders van opzet dan voor de overige gebieden. In de dorpskern is bij de gebouwde bestemmingen een verdeling gemaakt in een zone voor de hoofdgebouwen, een zone waar bijgebouwen mogelijk zijn en een zone voor open erf waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Deze systematiek beschermt de typische ruimtelijke opbouw van de achtererven, met name die erven die van oudsher en nog steeds open en onbebouwd zijn. Niet alleen de bebouwing op de erven, ook de kaprichting en dakhelling zijn vastgelegd. De bouwhoogten en goothoogten zijn strikter vastgelegd dan in andere gebieden door te refereren aan de bestaande hoogten. Op deze wijze wordt op een vergelijkbare wijze als in het voorgaande bestemmingsplan voor het beschermde dorpsgezicht, het bestemmingsplan Markt Beusichem 1983, voldaan aan de bescherming zoals deze in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is verwoord. Deze toelichting is in de bijlage van het voorliggende bestemmingsplan integraal opgenomen.

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de aanwezige menging van woningen, kleinschalige detailhandel, horeca en bedrijvigheid in de dorpskern, echter wel binnen de historische context. Onderdeel hiervan is het vergroten van de recreatieve potenties en het aantrekken van meer bezoekers, die gericht zijn op de culturele en historische aspecten van het dorp.

Om bovenstaande nieuwe ontwikkelingen gemakkelijker een plek te bieden, heeft een groot deel van de dorpskern een centrumbestemming gekregen. Dit is een algemene bestemming waarbinnen diverse gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen.

Woongebieden

In de planmatig ontwikkelde woongebieden van Beusichem, Beusichem-noord en Beusichem-zuid treffen we voornamelijk woningen aan. In deze woongebie-

den zijn naast aan huis gebonden bedrijven nauwelijks tot geen winkels en bedrijven te vinden. Een menging van de functies winkels en bedrijven met de woonfunctie is niet gewenst in deze gebieden. Daarom zijn de woongebieden overwegend voor wonen bestemd.

In de woongebieden zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig, zoals een dorpshuis en de school. Deze functies worden specifiek bestemd. Ook de sportvelden gelegen aan de Wielstraat worden apart bestemd.

Op zeer bescheiden schaal zijn zakelijke activiteiten toegestaan in de vorm van een beroep aan huis, mits deze geen overlast veroorzaken voor de overige bewoners.

Woningen buiten de woongebieden

De woningen langs de oude wegen hebben, in afwijking van de woningen in de planmatig ontwikkelde buurten, de aanduiding "cultuurhistorische waarden" gekregen. De kavels bij deze woningen zijn over het algemeen wat groter dan in de nieuwe woongebieden. Van oudsher zijn hier ook andere functies aanwezig. Wat grootschaliger bedrijvigheid verdwijnt door strengere milieuvorschriften. Dat is in dit plan het geval voor het tuincentrum aan de Oranjestraat. Dit tuincentrum is niet meer in gebruik. Alleen een bloemenwinkel blijft gehandhaafd. Een deel van de bebouwing van het tuincentrum is inmiddels gesloopt. In de plaats van het tuincentrum komt nieuwe woningbouw. Daartoe is een artikel 19 procedure gevolgd. De hier beoogde woningbouw wordt in dit bestemmingsplan juridisch vastgelegd. Dit geldt ook voor een tweetal geplande woningen aan Achterweg tussen de nummers 19 en 23 en een enkele woning naast de Smalriemseweg 62.

In dit bestemmingsplan is ook opgenomen de locatie aan de Pietersteeg waar eerst twee woonwagenstandplaatsen aanwezig waren met daaraan grenzend de twee vrijstaande woningen van de woningbouwvereniging.

Deze locatie was opgenomen in het bestemmingsplan Buren zuid III. Door vormfouten (het niet volgen van een procedure hogere grenswaarde) is aan de daar opgenomen bestemming goedkeuring onthouden.

In dit plan is nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 4 vrijstaande lage woningen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn regels verbonden waaronder de noodzaak tot het uitvoeren van een onderzoek naar de geluidhinder vanwege het wegverkeer.

Voor de aanwezige woonbebouwing geldt dat naast de woonfunctie beperkte ruimte voor kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk is. Deze beperkte activiteiten zijn vanwege de karakteristiek van de straat en de goede ontsluitingsstructuur goed in te passen langs de oude wegen.

De nevenactiviteiten worden toegestaan mits deze geen overlast veroorzaken voor de overige bewoners. Per geval wordt beoordeeld of een dergelijke (neven-) functie past. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de voor dit doel opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Recreatiepark de Meent

Het recreatiepark de Meent gelegen in het zuiden van Beusichem is apart bestemd om de activiteiten in het recreatiepark te regelen.

3. Toelichting op de plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal

ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IM-RO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een drietal kaartbladen schaal 1:1000.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Binnen het plangebied is het gehele beschermde dorpsgezicht opgenomen. De cultuurhistorische en monumentale waarden die daaruit voortkomen zijn in de regels waar mogelijk vastgelegd. Primair is een (dubbel)bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" opgenomen. Daarnaast zijn in de specifieke artikelen de gebruiks- en bouwmogelijkheden vastgelegd. Er is daarbij uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. De goot- en nokhoogten en de kapvormen zijn vastgelegd in relatie tot de situatie ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan. De hoofdnokrichting en de kapvorm liggen daarmee vast. De goot- en nokhoogten zijn vastgelegd op plus en min 50 cm van de bestaande hoogtematen.

Voor de historische dorpskern is een nauwkeuriger bestemmingsmethodiek gebruikt dan voor de overige gebieden. Dat komt tot uitdrukking in een aparte regeling voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en het open erf. Het vorige bestemmingsplan voor het beschermde dorpsgezicht wordt op deze wijze zoveel mogelijk gevolgd. Enige uitzondering zijn de gevelwandenkaarten en de kappenkaart, die nu beiden geheel in de regels zijn ondervangen. Momenteel zijn geen nieuwbouw of omvangrijke restauraties meer aanwezig of te verwachten en is daardoor de bestaande situatie maatgevend.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. Zo neemt de bestemming "Wonen" een groot deel voor haar rekening. Aparte functies hierbinnen, zoals bedrijven, nutsvoorzieningen en bestemmingen in de openbare ruimte zijn specifiek bestemd naar huidig gebruik. Een uitzondering hierop is de bestemming "Centrum". Dit is een algemene flexibele bestemming van de hoofdgebouwen ter hoogte van de Markt. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, waardoor de functie van een pand met deze bestemming kan variëren in de loop van de tijd. Hiermee wordt gestreefd naar ruimere mogelijkheden voor de vestiging van winkels en voorzieningen in de dorpskern.

De bebouwing dient in principe binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen dit bouwvlak is nieuwbouw en uitbreiding mogelijk. Voor de bestemming "Wonen" zijn met een specifieke bouwaanduiding woningcategorieën aangegeven. De toegestane bouwhoogte en goothoogte van de wo-

ningen zijn gerelateerd aan deze categorieën. Tevens worden daarmee de woningtypen aangeduid (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en/of rijenwoningen en gestapelde woningen).

4. Toelichting op de regels In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan een enkel bedrijf dat niet binnen de bestemming "Centrum" valt. De aard van de toegestane bedrijven is met een aanduiding vastgelegd. Dat geldt ook voor de op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Onder strikte voorwaarden is het voor het College van burgemeester en wethouders mogelijk om door middel van een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 Wro het plan te wijzigen en een ander type bedrijf mogelijk te maken. Dit andere type bedrijf dient binnen dezelfde bedrijfscategorieën te vallen als genoemd in de "staat van bedrijfsactiviteiten" die gebaseerd is op het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering 2009". De aard van deze bedrijven is op deze wijze ingeperkt tot bedrijfscategorie 2.

Uitbreiding van het aantal bedrijven is binnen het plangebied niet toegestaan uit oogpunt van milieuzonering en leefbaarheid. Nieuwe bedrijven worden doorverwezen naar de bedrijventerreinen van de gemeente of in de regio.

Artikel 4. Centrum

De bebouwing ter hoogte van de Markt heeft de bestemming "Centrum" gekregen. 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. De dorpskern valt binnen het beschermd dorpsgezicht en is ruimtelijk zeer waardevol. Daarom zijn in de bestemming voorwaarden opgenomen over dakhelling, kaprichting en hoogtes.

Om de aard van de toegestane ambachtelijke bedrijven aan te geven, is in de bijlage een "staat van bedrijfsactiviteiten" opgenomen op basis van het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering 2009".

Voor bijgebouwen is een aparte aanduiding opgenomen. Buiten de bouwvlakken en de aanduiding bijgebouwen mogen geen gebouwen worden gebouwd. 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. Discotheken en grootschalige horeca zijn daardoor in de dorpskern uitgesloten. Het plan biedt door middel van een ontheffing voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om elders binnen de bestemming centrum de vestiging van een

nieuw horecabedrijf toe te staan mits geen blijvende onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu ontstaat.

Artikel 5. Detailhandel

Deze bestemming regelt de bloemenwinkel aan de Oranjestraat. In verband met de beperkte mogelijkheden voor parkeren wordt hier detailhandel als supermarkt in de foodsector met een omvang groter dan 150 m² niet toegestaan.

Artikel 6. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele (openbare) groengebieden en speelplekken. Binnen deze bestemming zijn ook wandelpaden opgenomen. Voor de wadi's uit het deelgebied Beusichem Zuid is de aanduiding waterberging opgenomen.

Artikel 7. Horeca

De bestemming "Horeca" is opgenomen voor de eetgelegenheid aan de Achterweg.

Artikel 8. Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn scholen, kerken, musea, het zwembad, buurthuizen en andere sociale, educatieve, culturele, gezondheids- of overheidsinstellingen, de algemene begraafplaats tussen de Molenweg en de Beneden Molenweg en de zorginstelling aan de Burgemeester Hommesstraat opgenomen. Ook het recent vergunde dierenpension aan de Smalriemseweg is binnen deze bestemming opgenomen. Bewoning is hier toegestaan. Bij het uitvaartcentrum wordt de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Er is een op de aard van de bestemming afgestemde aanduiding opgenomen. In de regels zijn daaraan maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogtes gekoppeld.

Artikel 9 Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming regelt het recreatieterrein de Meent. Binnen de bestemming zijn het parkeerterrein en het water door middel van een aparte aanduiding aangegeven.

Artikel 10. Sport

De bestemming "Sportterrein" regelt de tennis- en sportvelden met bijbehorende clubhuizen, kleedruimten en parkeerterreinen.

Binnen de bestemming wordt mogelijk gemaakt dat buiten het bouwvlak een tijdelijke opblaashal ten behoeve van de tennisvereniging (tot een maximale hoogte van 10 meter) is toegestaan mits de afstand tot de bestemming "Wonen" groter is dan 50 meter en de opblaashal niet meer dan 7 maanden per jaar aanwezig is.

Artikel 11 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.

Artikel 12. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte: de ontsluitingswegen, de woonstraten en de parkeerplaatsen, evenals de ruimtelijk relevante voet- en fietspaden. Ook zijn in deze bestemming de bermen en beplan-

tingen langs de wegen opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger.

Artikel 13. Verkeer - Historisch

De openbare verkeersruimte in de historische dorpskern is een essentieel onderdeel van Beusichem. Om de aanwezige historische waarde te ondersteunen en te versterken, worden binnen de bestemming "Verkeer - Historisch" elementen, zoals klinker- en/of kasseienverharding, stoepen, solitaire bomen, waterpompen en de aanwezige muziektent, nadrukkelijk geregeld. Horecaterrassen zijn eventueel met toepassing van een ontheffing mogelijk mits aan een aantal voorwaarden, die in de regels worden genoemd, wordt voldaan. De gronden binnen deze bestemming zijn tevens aangewezen voor (week- en jaar)markten.

Artikel 14. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele aanwezige watergangen en -partijen, waaronder tevens begrepen de A-watergangen. De watergangen zijn van belang voor de afwatering.

Artikel 15. Wonen

Deze bestemming geldt voor de woningen die buiten het centrum zijn gelegen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen. 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.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Voor de gevallen waar eerder een artikel 19 WRO procedure gevolgd is en de bebouwing nog niet gerealiseerd is, is een nadere aanduiding opgenomen waarin het maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

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 m². 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.

De gekozen regeling voor het bouwen sluit aan op de recent in procedure gebrachte komplannen voor Buren, Lienden en Maurik.

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. Verwacht wordt dat deze regeling die is opgenomen in de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in oktober 2010 van kracht wordt.

De woningen langs de oude wegenstructuur hebben de aanduiding "cultuurhistorische waarden". Deze gronden maken deel uit van de oude dorpsstructuur. Deze structuur is ruimtelijk waardevol. In de regels is opgenomen dat met de karakteristiek van deze gebieden rekening moet worden gehouden. Het gaat hierbij met name om de situering van de bebouwing op het perceel binnen de omgeving. Door de vaak grotere percelen en de diversiteit van de bebouwing geeft de bestemming hier echter meer mogelijkheden voor nevenfuncties. Deze nevenfuncties zijn vaak van oudsher langs deze oude wegenstructuur gesitueerd. Binnen deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor extra ruimten voor nevenactiviteiten bij de woning. Deze nevenactiviteiten dienen in hun schaal, omvang en invloed op de omgeving duidelijk herkenbaar te zijn als een onderschikte activiteit naast het wonen. Ze mogen dus niet overheersen over de woonfunctie. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft voor nevenactiviteiten ruimere mogelijkheden dan de zonder meer toegelaten aan huis gebonden kantoor- en praktijkruimten, zoals dat voor de overige gronden het geval is. Ten behoeve van een artsenpraktijk met apotheek is de aanduiding praktijkruimte opgenomen.

In de **artikelen 16 tot en met 22** zijn de zogenoemde dubbelbestemmingen opgenomen. De bepalingen van deze bestemmingen hebben voorrang boven de eveneens opgenomen ander bestemmingen voor de betreffende gronden.

Artikel 16. Leiding - Riool

De bestemming "Leiding - Riool" is toegekend aan de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleidingen en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de hartlijn van deze leidingen.

De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en de verbetering van de bewuste rioolwatertransportleidingen en op het voorkomen van onveilige situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de rioolwatertransportleiding. Alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een ontheffing.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder (het Waterschap Rivierenland) van kracht. Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet in geval van ontheffing van het plan, of bij toepassing van het opgenomen aanlegvergunningstelsel, de leidingbeheerder worden gehoord.

Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Artikel 17. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

Bijna geheel Beusichem heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van de noordelijke dorpsuitbreiding heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde deze dubbelbestemming gekregen. Hierin is geregeld dat grondwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en aanplantingen alleen toegestaan zijn met een ontheffing of aanlegvergunning indien de afme-

tingen of omvang daarvan boven een in de regels genoemde oppervlaktemaat uitkomen. Voor de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is geen specifieke dubbelbestemming opgenomen omdat de daarmee samenhangende oppervlakten, waarboven volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, voorwaarden moeten worden opgenomen, een zodanige omvang hebben dat deze normaliter niet zullen voorkomen binnen het gebied waarover dit bestemmingsplan zich uitstrekt, zijnde met name de bebouwde kom van het dorp Beusichem. Voor een belangrijk deel van dit gebied zijn er geen gevolgen voor kleinschalige nieuwbouw. Daar waar dit gebied grenst aan de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern" of de bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" dient een uitgebreidere afweging gemaakt te worden.

Artikel 18. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern

Het betreft een tweetal gebieden die in de historische kern zijn gelegen. Binnen het gebied dat volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, wordt een gedeelte onderscheiden waarbinnen striktere voorwaarden voor het bouwen en werken en werkzaamheden gewenst zijn. Deze bestemming beschermt deze verwachtingswaarde op een vergelijkbare wijze als binnen het artikel "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied".

Artikel 19. Waarde - Archeologisch waardevol gebied

De bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" is toegekend aan een aantal kleinere, verspreid liggende, zogenoemde AMK-terreinen. Hiervan is de archeologische waarde bekend. De bestemming richt zich daarom op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn onder meer alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen, voor zover hierbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld, gekoppeld aan een ontheffing en is een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen.

Artikel 20. Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming regelt het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in het beschermd dorpsgezicht, zoals dit in 1967 is vastgelegd, en beschermt deze waarden. De begrenzing van deze dubbelbestemming komt overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.

Artikel 21. Waterstaat - Beheerszone watergang

De A-watergangen in het gebied dienen een onderhoudszone van 4 m breed te hebben, vanwaar de watergang beheerd en onderhouden wordt. De dubbelbestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

Artikel 22. Waterstaat - Beheerszone waterkering

De bestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" is toegekend aan de "beschermingszone" langs de rivierdijken, zoals deze zone is vastgelegd in de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland (de dijkbeheerder). Het betreft hier een zone uit de kernzone van de dijken, die zelf buiten het plangebied

valt. De dubbelbestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen, waarbij een bescherming van de waterkeringen centraal staat. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud en de verbetering van de dijken. Alle bouw mogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een ontheffing.

Binnen de dubbelbestemming zijn, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens de bepalingen van de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland van kracht. Om afstemming met deze bepalingen te bewerkstelligen moet, in geval van ontheffing van het plan, de dijkbeheerder (het Waterschap Rivierenland) worden gehoord.

Een apart stelsel van aanlegvergunningen is niet opgenomen, omdat de waterstaatkundige belangen primair een taak zijn van de dijkbeheerder en voldoende worden behartigd door het vergunningstelsel dat in de keur van de dijkbeheerder is opgenomen.

Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

In de **artikelen 23 tot en met 28** zijn een aantal algemene regels opgenomen, die hierachter worden toegelicht.

Artikel 23. Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 24. Algemene bouwregels

Deze bepaling is opgenomen om de locatie van de gebouwen te koppelen aan de in het plan opgenomen bouwvlakken. Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden. De overschrijding van de betreffende bouwgrens mag in die gevallen niet meer bedragen dan 1 m en de terugplaatsing ten opzichte van die bouwgrens mag eveneens niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 25. Algemene Gebruiksregels

In dit artikel worden, in aanvulling op artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalde vormen van gebruik benoemd, die voor alle gronden binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Artikel 26. Algemene ontheffingsregels

Voor de volgende aspecten kan ontheffing van de bestemmingsregels worden verleend.

Bed & breakfast

Vanuit recreatief oogpunt is de aanwezigheid van bed & breakfast-voorziening een goede zaak. Teneinde dit te kunnen toestaan biedt deze ontheffing, onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden, mogelijkheden.

Erkers

Met deze ontheffing wordt de bouw van kleine erkers buiten het bouwvlak onder voorwaarden mogelijk.

Evenementen

Evenementen, zoals kermissen en jaarmarkten, zijn maatschappelijk aanvaard activiteiten die op basis van de bepalingen niet zondermeer zijn toegelaten. Daarom is hiervoor een aparte ontheffing opgenomen. Hiermee is voorzien in de planologische regeling van dergelijke activiteiten.

Grenzen en aanduidingen

Onder voorwaarde kan ontheffing verleend worden teneinde af te wijken van in het plan aangegeven grenzen met een maximale maat van 2,5 meter.

Mantelzorg

Met deze ontheffing wordt het onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden mogelijk gemaakt om inwoning toe te staan.

Monumenten

Teneinde het bepaalde dat voortkomt uit vereisten vanwege de monumentenwetgeving niet onbedoeld te beperken kan hier ontheffing worden verleend.

Nutsvoorzieningen e.d.

Dit artikellid maakt het mogelijk kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's (schuilgelegenheden) die nodig blijken, toe te laten.

Artikel 27. Algemene wijzigingsregels

In deze bestemming is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarop hieronder nader wordt ingegaan.

Archeologische waarden

Teneinde flexibiliteit te hebben voor het geval uit onderzoek blijkt dat bepaalde gebieden geen archeologische waarden (meer) kennen of indien blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid hetzij de bestemming Waarde - Archeologisch onderzoekgebied (historische kern) vervallen, hetzij de bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied (historische kern) worden opgenomen.

Nieuwe woningen

Op een aantal locaties is, na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, de realisatie van een in de omgeving passende vrijstaande woning mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden.

Nutsvoorzieningen

Dit artikellid maakt het mogelijk om grootschaliger bouwwerken voor nutsvoorzieningen (toegespitst op verdeel- regel- en transformatorruimten) toe te laten, dan met een ontheffing mogelijk is.

Artikel 28. Algemene procedureregels

Hierin is aangegeven welke procedureregels gevolgd moeten worden in het geval van toepassing van ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden

Artikel 29 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

Artikel 30 Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

5. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 is het bestemmingsplan voorgelegd aan:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- Waterschap Rivierenland;
- VROM-Inspectie regio Oost.

Aan de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland is geen voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aangezien het hier een consoliderend bestemmingsplan voor de bebouwde kom betreft.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is door de gemeente benaderd en heeft ermee ingestemd dat het plan pas vanaf het ontwerp wordt toegezonden

Van de VROM-Inspectie regio Oost en van de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten, zijn nog geen reacties ontvangen.

De reacties van de overige instanties worden hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reacties als ingesprongen tekst is aangegeven.

Waterschap Rivierenland

Het plan betreft een consoliderend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingen. Het plan geeft aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen over de gekozen bestemmingsregeling ten aanzien van de A-watergangen en de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang".

Het waterschap verzoekt om ter plaatse van de duikers de bestemming "Water" te laten prevaleren boven de bestemming verkeer en merkt op dat de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" niet overal correct / volledig is weergegeven.

De beschermingszone van de primaire waterkering ontbreekt in het plan. Voor de wadi's in de woonwijk Beusichem Zuid is geen aparte bestemmingsregeling opgenomen. Ten aanzien van de regels wordt opgemerkt dat de bestemmingsregeling voor de dubbelbestemming "Leiding - Riool" en de beschermingszone van de primaire waterkering ontbreken. De bestemmingsregeling voor de bestemming "Groen" biedt onvoldoende bescherming tegen het in stand houden van de functie van waterberging en waterzuivering van de wadi's in het plan-gebied.

Daarnaast wordt verzocht de toelichting aan te vullen op het aspect van het oppervlaktewatersysteem.

Het waterschap adviseert positief over het plan mits de opmerkingen die gemaakt zijn in bijlage1 alsnog verwerkt worden in het plan.

Naar aanleiding van de opmerkingen met betrekking tot de A-watergangen wordt opgemerkt dat in dit bestemmingsplan ervoor is gekozen om het belang van het waterschap te waarborgen met de dubbelbestemming "Wa-

terstaat - Beheerszone watergang". Deze bestemming is gelegd over de A-watergang en de beheerszone ter weerszijde van de A-watergang. Afhankelijk van de watergang is de beheerszone 4 meter of 7,5 meter breed. De dubbelbestemming is bovendien over de bestaande duikers en bruggen gelegd. Opgemerkt wordt dat de bestemmingsregeling voor de overige bestemmingen de aanleg van duikers niet in de weg staan.

Daar waar de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" niet correct / volledig was weergegeven is dit nu aangepast.

In de regels is nu de dubbelbestemming "Leiding - Riool" en de bestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" opgenomen. De ligging van deze bestemmingen is gebaseerd op de door het waterschap aangeleverde digitale bestanden.

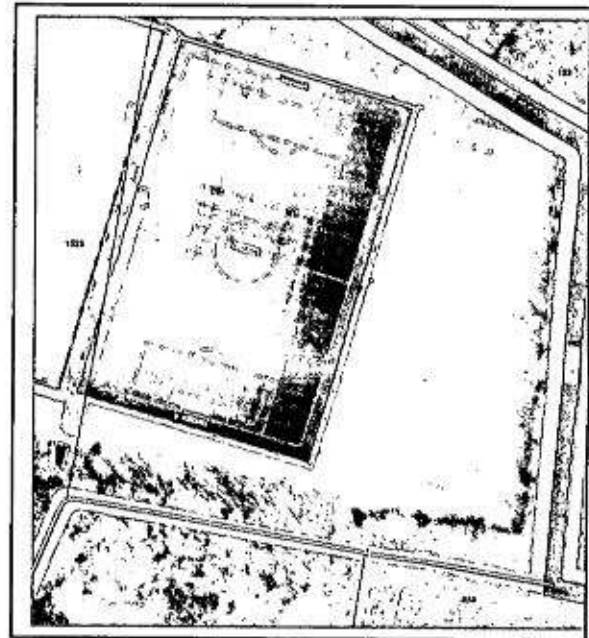
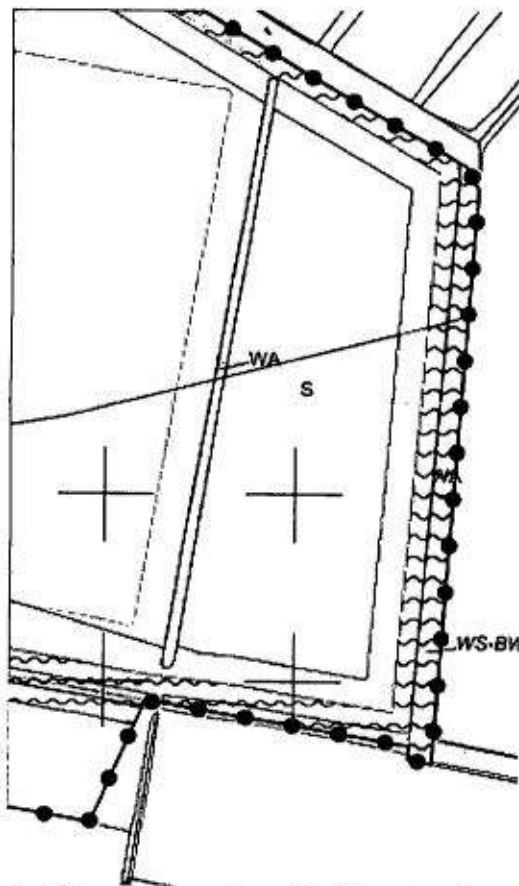
De bestemmingsregeling voor "Groen" en "Verkeer" is aangepast om de functie van waterberging en waterzuivering beter te regelen. De wadi's die opgenomen waren in het woongebied Beusichem Zuid zijn met een aanduiding berging aangegeven. Binnen de aangegeven gronden mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. Voor burgemeester en wethouders is, gehoord de waterbeheerder, een mogelijkheid tot ontheffing opgenomen.

De toelichting is aangevuld op het aspect van het oppervlaktewatersysteem en de opmerkingen uit bijlage 1 zijn zoveel mogelijk verwerkt in het plan. Bijlage 1 is hierachter opgenomen.

Bijlage 1: Technisch inhoudelijke opmerkingen

Plankaart:

1. Graag de A-watergangen als doorgaande watergang in zijn geheel als water bestemmen, omdat de aan- en afvoer niet onderbroken worden. Ook ter plaatse van duikers.
2. De primaire waterkering (beschermingszone) ontbreekt op de plankaart en moet alsnog worden opgenomen. De zonering van de kern- en beschermingszone wordt digitaal aangeleverd.
3. De noord-zuid watergang ten oosten van het sportveld lijkt niet langer aanwezig te zijn. Moet deze wel als water bestemd worden?



4. De watergang langs De Ganssteeg is nog geen A-watergang, maar komt in aanmerking voor overname stedelijk water. Het project overname stedelijk water is echter nog niet afgerond. Het waterschap geeft in principe geen bezwaar tegen de huidige opname op de plankaart, maar formeel is hier geen sprake van een A-watergang, maar van een C-watergang. Voor de eenduidigheid zou hier de dubbelbestemming verwijderd moeten worden. Indien de dubbelbestemming hier toch gehandhaafd blijft, dient de toelichting aangepast te worden, dat deze strook niet alleen bij A-watergangen aanwezig is op de plankaart, om verwarring te voorkomen.
5. Hetzelfde geldt voor de watergangen ten zuiden van de Smalriemseweg, Pieterssteeg, De Beijerd en de Klassenburgerstraat tot de Provinciale weg. De actuele legger wordt separaat digitaal toegezonden.
6. Het rioolgemaal tussen Beneden Molenweg 4 en 6 is correct als nutsbedrijf bestemd. De rioolwatertransportleiding vanaf dit gemaal, langs de Ganssteeg ontbreekt en moet alsnog worden opgenomen. De ligging van de transportleiding wordt separaat digitaal toegezonden.

7. In de woonwijk Beusichem-Zuid zijn op diverse locaties wadi's aangelegd ten behoeve van de berging en zuivering van hemelwater. Deze wadi's zijn op de plankaart aangegeven als groen, maar niet specifiek voorzien van een aanduiding Waterberging, om de waterstaatkundige functie te beschermen. Wij verzoeken u dit alsnog op te nemen. Zie uw ontwerp bestemmingsplan Maurik-Oost voor een correcte opname op de plankaart/verbeelding.

Regels:

8. In de bestemming Groen opnemen dat ter plaatse van de aanduiding Waterberging (zie opmerking 7), geen bouwwerken mogen worden geplaatst ter behoud van de waterstaatkundige functie. Zie als voorbeeld het ontwerp bestemmingsplan Maurik-Oost, woningbouw voor regels en plankaart ter bescherming van de waterberging en zuiveringsconstructie in wadi's.
9. De primaire waterkering ontbreekt. Zie bestemmingsplan buitengebied Buren voor juiste opname van de primaire waterkering.
10. De rioolwatertransportleiding ontbreekt. Zie bestemmingsplan buitengebied Buren voor juiste opname in de regels.
11. In plaats van de watergang op de sportvelden op de plankaart als water te bestemmen, liever watergangen en voorzieningen voor de waterhuishouding, waterzuivering en infiltratie van hemelwater opnemen onder de doeleinden bij de bestemming Sport.

Toelichting:

12. De paragraaf waterhuishouding beschrijft alleen het rioleringsstelsel. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt niet gestreefd naar een 'gescheiden' maar een 'duurzaam gescheiden' stelsel (pagina 14).
Eventueel toevoegen dat het rioolwater van Beusichem wordt afgevoerd naar de RWZI in Culemborg.
Eventueel een kaartje toevoegen met de locatie van lozingspunten en bergbezinkvoorzieningen (BBV's)
13. In het gemeentelijk rioleringsplan is de volgende passage opgenomen, welke ook relevant is voor het rioleringsbeleid bij bestaande woon- en werkgebieden:

~~ry van land bergingspunten.~~

De gemeente streeft naar duurzaam en integraal waterbeheer. Het is daarom wenselijk dat het relatief schone hemelwater van wegen en daken opgevangen wordt in het gebied zelf door het af te voeren naar het oppervlaktewater of het te infiltreren in de bodem. Hiermee kunnen problemen met riooloverstorten op het oppervlaktewater voorkomen worden evenals verdroging van de regio. In de gemeente Buren is alleen in de meest recent ontwikkelde woon- en werkgebieden een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Een deel van het hemelwater wordt hierbij naar het oppervlaktewater afgevoerd. Voor het overige is een gemengd stelsel toegepast. Het is wenselijk in de toekomst meer hemelwater van het (gemengde) riool af te koppelen en te bergen in het oppervlaktewater of in de bodem te infiltreren. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Ook moet gezocht worden naar mogelijkheden bestaande woon- en werkgebieden af te koppelen.

14. Toevoegen passage over oppervlaktewatersysteem:

a. Zwemwater

Het recreatiegebied De Meent is formeel door de Provincie aangewezen aan zwemwater. Graag hier een passage over opnemen inclusief consequenties.

- b. Waterkering
Beusichem ligt op korte afstand van de primaire waterkering langs de Lek. Een deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de Lekbandijk.
- c. Watersysteem
Een groot deel van Beusichem ligt op een zandbaan. Door deze ligging in combinatie met de nabijheid van de Lek, is het gebied gevoelig voor kwelwater. Toevoegen passage over grondwaterstanden in het gebied. Toevoegen oppervlaktewatersysteem: Beusichem ligt in meerdere peilgebieden. In de kern zelf is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig, vanwege de ligging op de oeverwal. Afvoerende watergangen liggen rondom de kern. De hoofdafvoer ontspringt als kwelsloot nabij de Lekbandijk en voert via de oost- en zuidgrens van de kern af in westelijke richting.
- d. Waterplan
Niet genoemd is het waterplan Buren. Dit plan is in 2009 door gemeente en waterschap vastgesteld en heeft knelpunten in het oppervlaktewatersysteem in kaart gebracht. Voor Beusichem zijn een aantal knelpunten benoemd, waaronder een tekort aan waterberging, grondwateroverlast en slechte ecologische kwaliteit in een aantal watergangen.
- e. De omschrijving van artikel 25 klopt niet geheel, als de zone Waterstaat-Beheerzone watergang ook langs 'niet-A-watergangen' gehandhaafd blijft.
- f. De omschrijving van het artikel Waterkering moet worden toegevoegd.
- g. De omschrijving van het artikel voor de bestemming van de rioolwatertransportleiding ontbreekt.