

GEMEENTE BUREN

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN

SONSBEEK ADVISEURS BV

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

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan BEDRIJVENTERREINEN

Gemeente Buren

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

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

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	15
2. Inventarisatie	15
3. Waterhuishouding	19
4. Milieuaspecten	21
5. Externe veiligheid	23
6. Archeologie	24
7. Flora & Fauna	25
8. Economische uitvoerbaarheid	26

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	27
2. Planopzet	27
3. Toelichting op de plansystematiek	27
4. Toelichting op de regels	29
5. Verschillen tussen oude en nieuwe bestemmingsregeling	35

4. OVERLEG

1. Overleg	37
------------	----

BIJLAGEN

- Aanvulling beleidsregels bestemmingsplannen
- Inventarisatie bedrijven, bedrijfswoningen en woningen
- Archeologische Beleidsadvieskaart

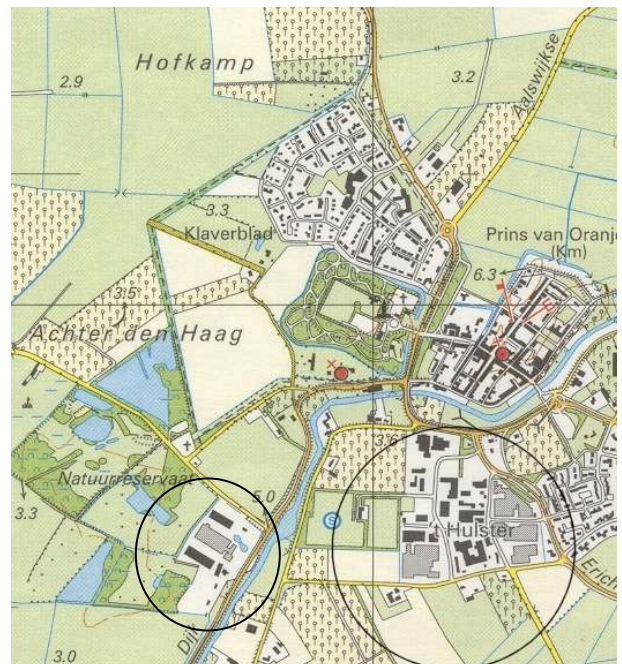
1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan
- De gemeente Buren streeft naar harmonisering en actualisering van de diverse bestemmingsplannen van de drie voormalige gemeenten. Ook met betrekking tot de bedrijventerreinen leeft de behoefte om voor alle terreinen een vergelijkbare regeling op te stellen die bovendien voldoet aan de hedendaagse wensen en normen.
- De bedrijventerreinen van Buren zijn gelegen in of aan de rand van de vier grootste kernen van de gemeente Buren: Beusichem, Buren, Maurik en Lienden. De geldende plannen zijn soms verouderd en hebben een verschillende opzet van de regels.
- Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestemming van de grond en het gebruik van de grond en opstallen te regelen voor de vier grote bedrijventerreinen van de gemeente Buren waaronder in Maurik het terrein van de Wehkamp is inbegrepen wordt meegenomen en het bedrijfsterrein van Van Kessel aan de Kornedijk te Buren dat buiten de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Buren gehouden is. Op deze manier kan er een consistent beleid gevoerd worden ten aanzien van de ruimtelijke ordening van de bedrijventerreinen en ontstaat er rechtsgelijkheid voor alle betrokkenen. Dit nieuwe plan voor de hele gemeente creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regelingen aan de huidige situatie en tijdgeest mogelijk.
- Bij dit bestemmingsplan dient het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt. Op de huidige terreinen is nog maar een zeer beperkte restcapaciteit aanwezig. De toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen zal voor de gemeente Buren plaatsvinden bij Maurik: de uitbreiding Homoet bij de bedrijventerreinen Wehkamp en Doejenburg. Deze uitbreiding is onlangs in een apart bestemmingsplan geregeld.
- 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. Ligging van het plangebied
- Het plangebied betreft de bestaande bedrijventerreinen van de kernen Buren, Beusichem, Maurik en Lienden:
- Het bedrijventerrein van Beusichem is ten zuidwesten van de kern gelegen, tussen de lintbebouwing van de bebouwde kom en het recreatieterrein De Meent en heeft een oppervlakte van circa 23,5 hectare;
 - Het bedrijventerrein van Buren is ten zuiden van de historische kern van Buren gelegen, ten zuiden van de Korne. De oppervlakte beslaat circa 10 hectare.
 - Het bedrijventerrein aan de Kornedijk heeft een oppervlak van 3,4 ha.
 - De bedrijventerreinen Wehkamp en Doejenburg te Maurik zijn gelegen tussen de kernen Maurik en Eck en Wiel en bedragen samen circa 20 hectare in oppervlakte.
 - Het bedrijventerrein Hofstede te Lienden is aan de zuidzijde van de kern gelegen, ten noorden van de Provinciale Weg en is circa 22,5 hectare

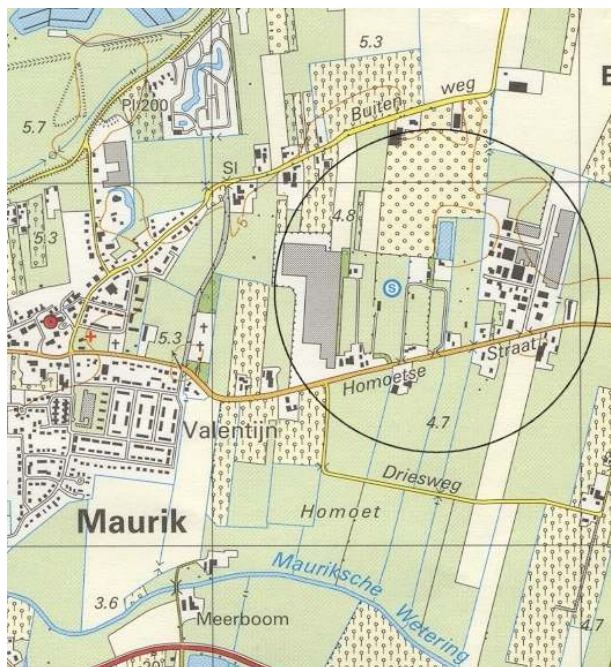
groot.
Onderstaand is de globale ligging van de bedrijventerreinen in de kernen aan-
gegeven.



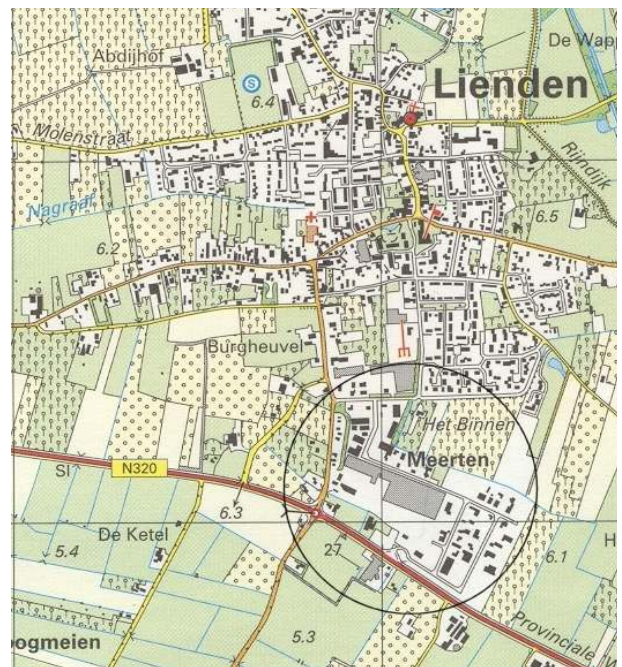
Bedrijventerrein Beusichem



Bedrijventerrein Buren en
Bedrijventerrein aan de Kornedijk



Bedrijventerrein Maurik



Bedrijventerrein Lienden

3. Relatie met andere gemeentelijke plannen
- Op dit moment gelden er nog verschillende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van de gemeente Buren. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen vervangen:
- Bestemmingsplan Beusichem 1982;
 - Bestemmingsplan bedrijventerrein Beusichem 1995;
 - Bestemmingsplan Indoorsportcentrum 2003;
 - Bestemmingsplan 't Hulster 1979;
 - Bestemmingsplan Industrierrein II 1995;
 - Bestemmingsplan Industrierrein I 1986;
 - Bestemmingsplan Drukkerij Hulsterstraat Buren
 - Bestemmingsplan Partiële herziening Industrierrein III
 - Bestemmingsplan buitengebied Buren 1997
 - van het Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Maurik de gedeeltelijke herzieningen D (1983), F (1988), F1 (1991) en F2 (1991) en het Plan van uitwerking Bedrijventerrein Doejenburg 1991;
 - Bestemmingsplan Bedrijventerrein Doejenburg II 1996;
 - Bestemmingsplan Bedrijventerrein Doejenburg III 2001;
 - Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hofstede 1987;
 - Bestemmingsplan De Hofstede II 1992;
 - Bestemmingsplan De Hofstede IIa 1994;
 - Bestemmingsplan De Hofstede III 1995;
 - alle gedeeltelijke herzieningen, plannen van wijziging en plannen van uitwerking van bovengenoemde bestemmingsplannen.

De kaartjes op de pagina's 11 t/m 14 geven een overzicht van de vigerende plannen per bedrijventerrein.

Daarnaast is van toepassing het ruimtelijk beleid van de gemeente Buren dat is vastgelegd in de **Structuurvisie Buren 2009-2019**.

In de structuurvisie wordt de richting van het omgevingsbeleid voor de komende 10 jaar aangegeven. De structuurvisie is een beleidskader voor diverse gemeentelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

De gemeente wil, zoals bij het algemene ruimtelijke beleid genoemd, de lokale economie ondersteunen. Als algemeen uitgangspunt hanteert de gemeente verder dat de bedrijvigheid moet worden geconcentreerd in de vier grotere kernen: Lienden, Buren, Beusichem en Maurik.

Het bedrijventerrein in Buren wordt afgerond. In Maurik wordt het nieuwe bedrijventerrein Homoet ontwikkeld. Gezien de lange planvormingsduur (gemiddeld acht jaar) is het zaak nu reeds na te gaan denken over geschikte locaties voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot 2020 met een doorzicht na 2020. Tot 2020 is zuidwestelijk van Beusichem een ontwikkeling mogelijk. Deze mogelijke locatie ligt binnen een zoekzone en er zijn nog geen investeringen gepleegd. Een doorzicht na 2020 concentreert zich op de vier hoofdkernen Beusichem, Buren, Maurik en Lienden. Uitgangspunt is, dat ook na 2020 aan lokale bedrijven een mogelijkheid moet worden geboden om tot nieuwvestiging of verplaatsing in de eigen gemeente te komen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan.

Uitbreiding van bedrijventerreinen is hier niet aan de orde.

De gemeente streeft na dat lokale bedrijven de ruimte moeten krijgen voor ontwikkeling, hiervoor moet ruimte worden geboden door intensief ruimtegebruik. Daar waar dat ruimtelijk mogelijk is zal dat in het bestemmingsplan door het toestaan van grotere bouwhoogtes gestalte krijgen.

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 handhavingszaken, waarvan de oorspong 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'.

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 kommen 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.

4. **Beleid hogere overheden** Het bestemmingsplan heeft ook relaties met (beleids)plannen van de Rijks-overheid, de provincie Gelderland, van het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland en van de gemeente zelf. Hierachter 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 inwerking-treding 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 'de-centraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, in-tegrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwik-keling' 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 structure-rend 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 sa-menleving 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 door-werking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of bor-ging 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 ten tijde van de terinzage legging van dit bestemmingsplan nog niet vastgesteld.

De AmvB Ruimte richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen. Ten aan-zien van bestaand bebouwd gebied is opgenomen dat de provincie daar stu-ring aangeeft in de vorm van een provinciale verordening.

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

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet vervangt de be-staande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet

- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte')
- Waterstaatswet 1900
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

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.

De onderwerpen Bedrijventerreinen en Rijksbufferzone Park Lingezege zijn nog niet in deze eerste Ruimtelijke Verordening Gelderland opgenomen. Hiervoor wordt nieuw beleid geformuleerd. Deze onderwerpen worden in een eerstvolgende aanpassing van de verordening meegenomen.

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in het 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.

Het ruimtelijke beleid zoals geformuleerd in het streekplan en de regionale structuurvisie houdt in dat bedrijven zich dienen te vestigen op locaties die wat betreft aard, schaal en functie passend zijn. Binnen de gemeente Buren zijn alleen lokale terreinen mogelijk, waarvoor (onder meer) een kavelgrootte van 0,25 tot 0,50 hectare geldt. De gemeente heeft zich aan dit beleid geconformeerd, aangezien het heeft ingestemd met het convenant Bedrijventerreinen Rivierenland. Het beleid brengt ook met zich mee dat er een restrictief vestigingsbeleid wordt gevoerd wat betreft de vestiging van bedrijven van buiten de regio. Deze worden alleen toegelaten indien ze qua aard en schaal passend zijn en een duidelijke meerwaarde hebben.

Hiernaast dient rekening te worden gehouden met de aanbevelingen die volgen uit uitgevoerd onderzoek. Zo wordt onder meer gesteld dat gemeenten moeten voldoen aan een steeds grotere vraag naar kleine bedrijfskavels en ruimte moet bieden aan startende bedrijven (aan huis) om zich te vestigen in

woonwijken.

Het beleid voor lokale bedrijventerreinen, dat ook van toepassing is op de bedrijventerreinen van de Burense kernen Beusichem, Buren, Lienden en Maurik, is gericht op de opvang van de lokale behoefte: "Bedrijventerreinen met een lokale functie hebben een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit milieuhygiënisch verantwoord is".

Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland van het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR)

Aan gemeenten die deelnemen aan het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR) is gevraagd zoekgebieden met omliggende bebouwingscontouren vast te leggen, waarbinnen, naar redelijk vermoeden en uitgaande van de kwaliteiten van het omliggende buitengebied, op korte termijn (tot 2015) de ruimte gevonden kan worden voor dorpsuitbreidingen en voor uitbreidingen van bedrijventerreinen.

Het doel van het experiment is te komen tot een kwalitatief betere verdeling van het aantal nieuw te bouwen woningen en bedrijven, afgestemd op de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Kwaliteit gaat dan ook voor op kwantiteit.

De bebouwingscontouren van de 14 kernen van de gemeente Buren zijn vastgelegd in het eindrapport van het Experiment Ruimtelijk Beleid en vervolgens overgenomen in de Structuurvisie gemeente Buren.

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 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 de bouwverordening zijn aanvullende richtlijnen opgenomen om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen terug te dringen.

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.

Economisch Programmerings en Ontwikkelingsdocument

De provincie Gelderland werkt aan een nieuwe structuurvisie voor bedrijventerreinen. De regio's spelen hierbij een belangrijke rol. De provincie vraagt de regio's om hun bijdrage te leveren in de vorm van een Economisch Programmerings en Ontwikkelingsdocument (EPO).

De gemeente Buren participeert in het EPO. Door deze gemeente is ingebracht dat elke gemeente over een bepaald aantal hectares dient te beschikken voor de opvang van de lokale behoefte. Op lokaal niveau is het daarbij soms nodig om flexibel in te kunnen spelen op lokale vragen die zich voordoen. Om die reden heeft de gemeente Buren een aantal zoekzones voor na 2020 ingebracht. Het betreft hier zachte plannen, puur vanuit een visionaire gedachte waar de gemeente nog geen financiële investeringen heeft gepleegd. De EPO heeft geen gevolgen voor dit conserverend bestemmingsplan.

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

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

Het proces om tot de regionale structuurvisie te komen is in een projectmatige aanpak gestart in augustus 2003. De voornoemde gemeenten, het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland stonden in dit proces centraal.

Als klankbord hebben het platform Rivierenland op eigen kracht (Roek) en de bestuurscommissie van het Stimuleringsprogramma Economie Rivierenland (StER) gefunctioneerd.

De Structuurvisie is een integratie kader geworden van de al bestaande plannen of de ruimtelijke elementen uit die plannen. Centraal staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland. Aanvullend zijn de eerste aanzetten gegeven voor het ontwikkelen van een visie op onderdelen waar die nog ontbreekt, zoals de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling van recreatie en toerisme, functieverandering in het landelijk gebied en duurzame energie. De ruimtelijke agenda geeft de punten weer waar in de komende jaren verder aan gewerkt gaat worden.

Daarmee wordt al aangegeven dat de Structuurvisie Rivierenland 2004- 2015 geen plan is dat af is. De ontwikkelingen lopen door en de omgeving verandert snel. De Nota Ruimte, Agenda Vitaal Platteland, Verdrag van Malta, Europese kaderrichtlijn Water en andere plannen en wetgeving zullen invloed hebben op de regionale visie en aanleiding kunnen geven tot wijzigingen van de visie. De aanpassingen zullen via het regionale overleg en in goed overleg met gemeenten in de Structuurvisie worden aangebracht.

De structuurvisie Rivierenland geen gevolgen voor dit min of meer conserverende bestemmingsplan.

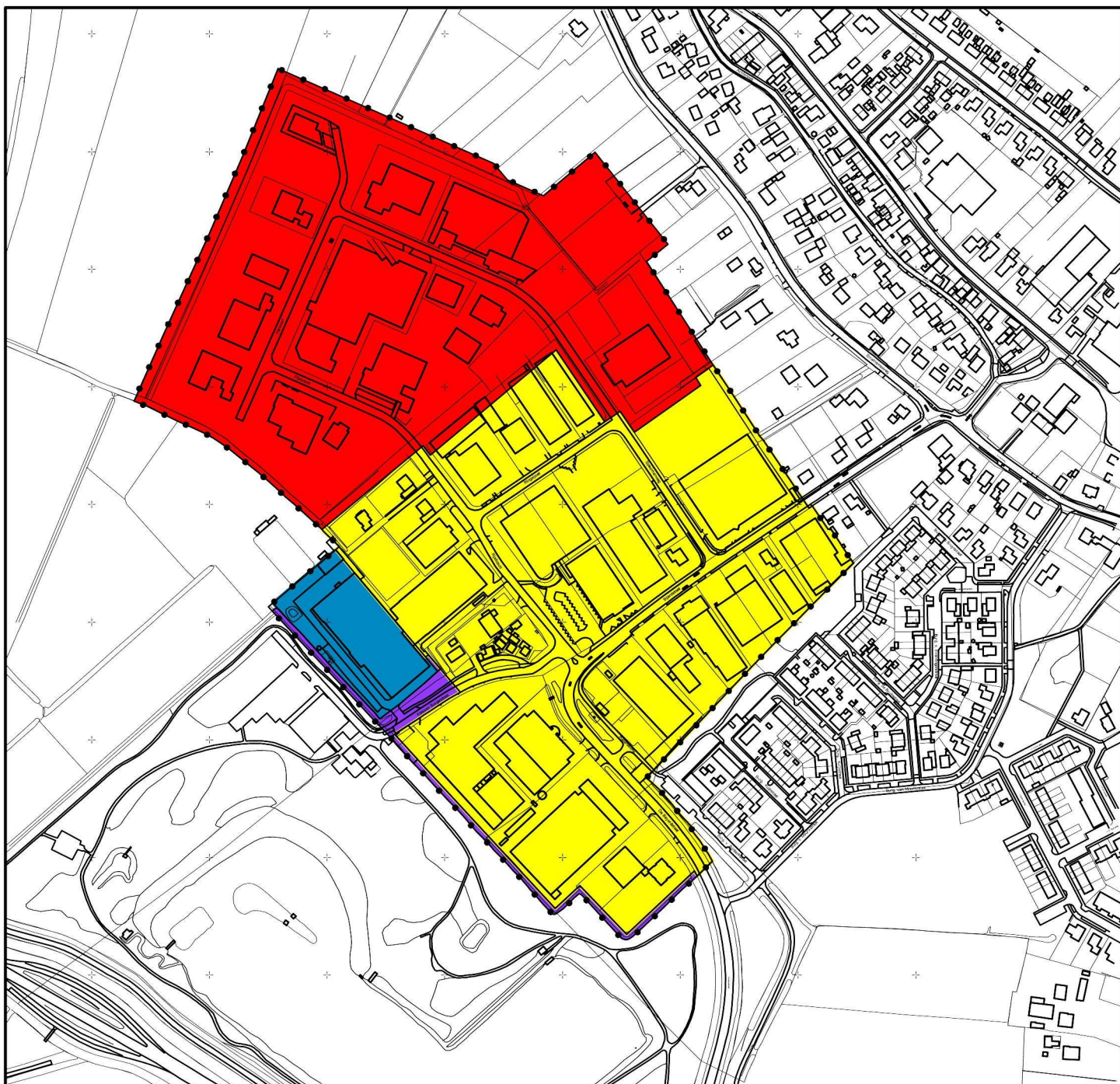
Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

De provincies, de vereniging Nederlandse gemeenten, de ministeries van VROM, Economische zaken en Binnenlandse zaken en koninkrijk relaties hebben een convenant opgesteld over de doelstellingen die worden nagestreefd over de wijze waarop de betrokken partijen willen omgaan met de bedrijventerreinen in Nederland.

Partijen streven onder andere naar zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen. Ook zien zij de urgentie om maatregelen te nemen om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan door duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee de toekomstvastheid en kwaliteit van bedrijventerreinen te borgen en een nieuwe inhaalslag voor herstructurering te voorkomen.

De gemeente Buren onderschrijft de doelstellingen die opgenomen zijn in het convenant.

4. Leeswijzer toelichting In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de onderzoeken die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Daarna volgt in hoofdstuk 3 de eigenlijke toelichting op het bestemmingsplan. Hier wordt beschreven op welke wijze de in het plangebied gelegen gronden worden bestemd en wordt ingegaan op de juridische vertaling daarvan. Hoofdstuk 4 tenslotte, gaat in op de overlegprocedures.



BESTEMMINGSPLAN DE MEENT 1974



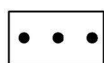
BESTEMMINGSPLAN BEUSICHEM 1982



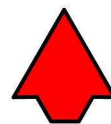
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN BEUSICHEM Ged. Herz. A 2001



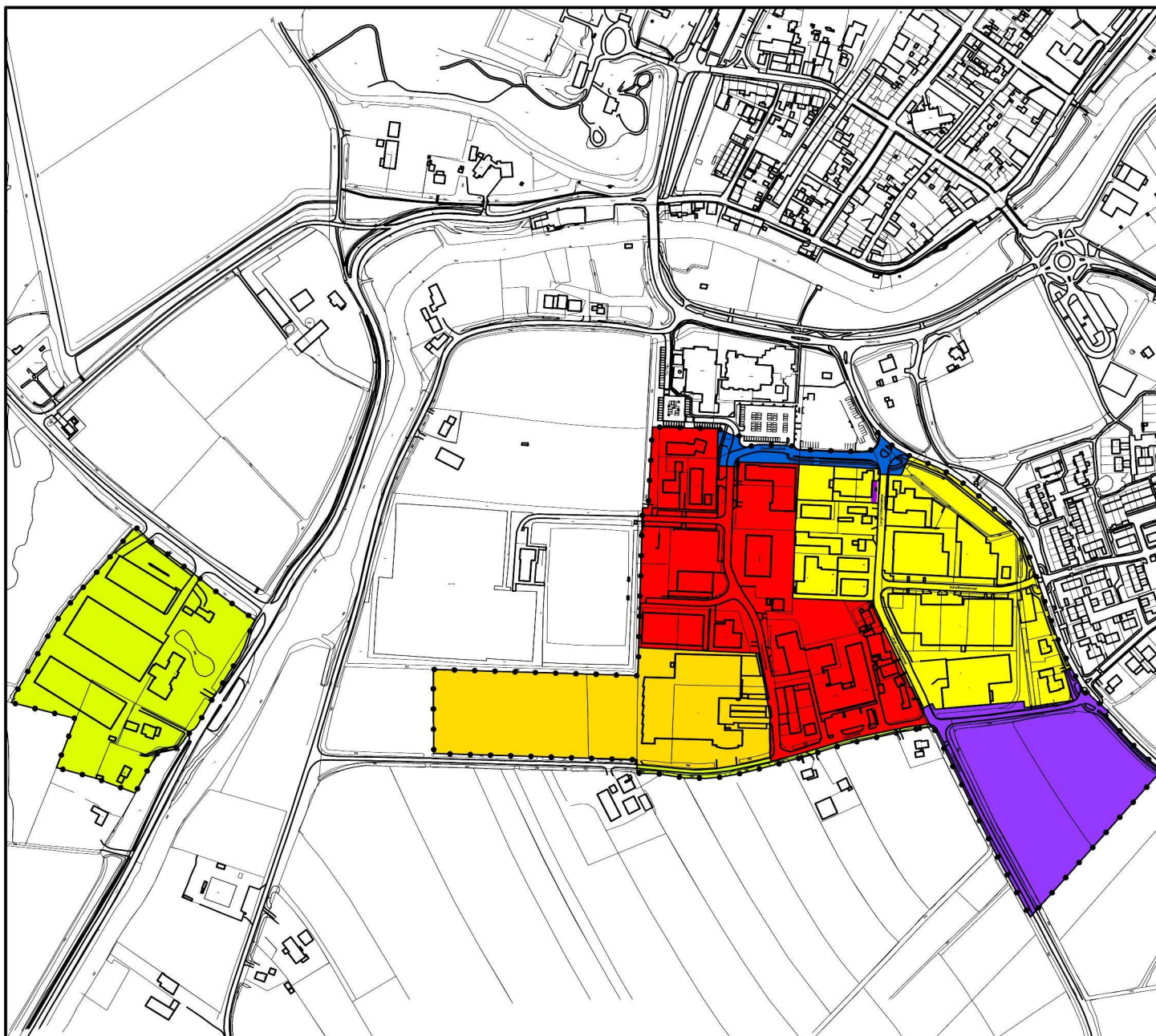
BESTEMMINGSPLAN INDOORSPORTCENTRUM 2003



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN BUREN 2004



SCHAAL 1 : 5000



BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED 1973



BESTEMMINGSPAN INDUSTRIETERREIN I 1986



BESTEMMINGSPAN INDUSTRIETERREIN II 1995



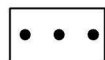
BESTEMMINGSPAN INDUSTRIETERREIN III 1998



BESTEMMINGSPAN INDUSTRIETERREIN I Ged. Herz. D 1998



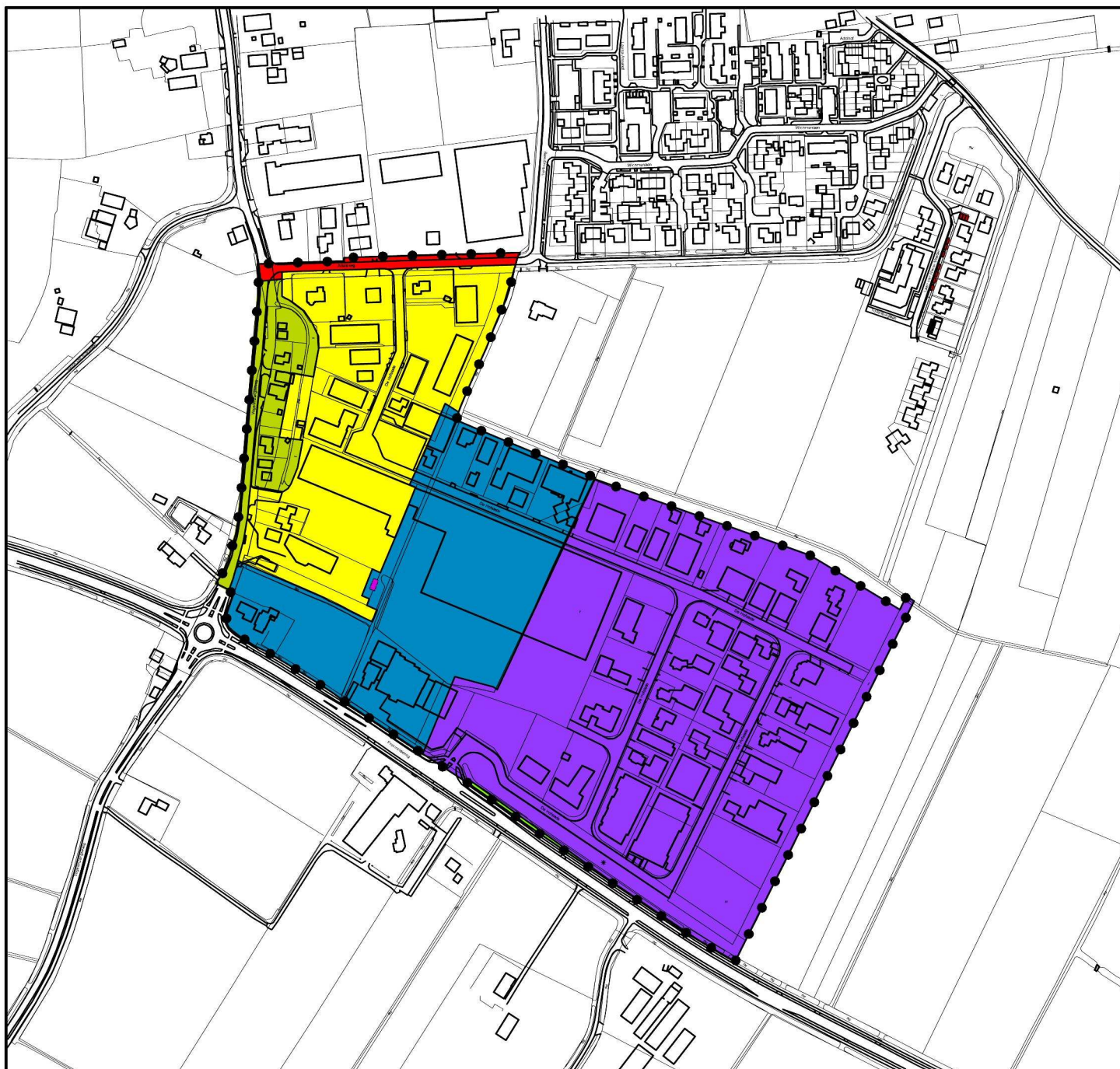
DRUKKERIJ HULSTERSTRAAT



GRENS BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREINEN 2004



SCHAAL 1 : 6000



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED LIENDEN 1971



BESTEMMINGSPLAN KOM LIENDEN 1981



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN DE HOFSTEDE 1987



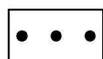
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN DE HOFSTEDE II 1992



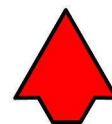
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN DE HOFSTEDE III 1995



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED LIENDEN 1996



GRENS BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN



SCHAAL 1 : 5000



BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED



BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREIN DOEJENBURG 1991



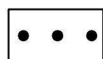
BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREIN DOEJENBURG II 1996



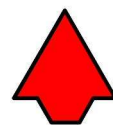
BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREIN DOEJENBURG III 2001



BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREIN HOMOET



GRENS BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTERREINEN



SCHAAL 1 : 5000

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Dit hoofdstuk gaat in op een aantal van belang zijnde algemene aspecten dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht: de huidige situatie, waterhuishouding, milieuaspecten, archeologie, en de economische uitvoerbaarheid.
Aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie van de bedrijventerreinen van de gemeente Buren regelt, is er geen onderzoek verricht naar de behoefte aan bedrijventerreinen.
2. Inventarisatie
Om inzicht te verkrijgen in de huidige situatie is er in deze paragraaf aandacht besteed aan de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de bedrijventerreinen. Als bijlage in dit plan is een lijst gevoegd waarop per adres is aangegeven welke woningen en bedrijven er in februari 2010 aanwezig zijn met de bijbehorende code conform de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) zoals aangegeven in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009". Een drietal bedrijven valt daarbij onder de bedrijfscategorie 4 (Maurik 1 en Buren 2). De overige bedrijven vallen onder een lagere bedrijfscategorie. Overigens speelt in dit verband mee dat de milieuvergunning beperkingen oplegt aan het gebruik.

Bedrijventerrein Beusichem

Het bedrijventerrein is gelegen ten zuidwesten van het dorp en ten noordoosten van het recreatiegebied De Meent. Het recreatiegebied de Meent bestaat uit een recreatieplas met strand- en speelweiden en daaromheen recreatievoorzieningen als een sporthal, kleedruimtes en een parkeerplaats. Rondom het recreatiegebied is een afscherming in de vorm van een hoog bosplantsoen. Aan de zuidkant van De Meent is de Provinciale Weg gelegen van waaruit het bedrijventerrein via de Beijerdstraat bereikt kan worden. Via de Beijerdstraat kan ook het dorp Beusichem bereikt worden.



Zicht op bedrijventerrein Beusichem vanaf Beijerdstraat

bron Streetview

Het bedrijventerrein grenst aan de zuidoostzijde aan een woonwijk. Aan de

noordoostzijde grenst het terrein aan de oudere lintbebouwing van Beusichem. Het bedrijventerrein bestaat nagenoeg alleen uit bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is variërend in gebruik en schaal. Ook zijn er wat kantoorgebouwen aanwezig met een meer representatieve uitstraling. Deze zijn voornamelijk in de meest recente uitbreiding gesitueerd. Daarnaast zijn er enkele (bedrijfs-) woningen aanwezig. Aan de Klassenburgerstraat, nabij het indoorsportcentrum en de tennishal, is een cluster met wat oudere woonbebouwing aanwezig. De noordwestzijde van het bedrijventerrein is de meest recente uitbreiding. Ten westen hiervan is een waardevol agrarisch gebied gelegen. Ten zuidwesten van deze uitbreiding ligt een weidegebied bestaande uit aaneengesloten grote percelen. De uitbreiding zal, zoals in het voorgaande bestemmingsplan reeds opgenomen, door middel van een brede groenstrook visueel afgeschermd worden van de omgeving. Aan de zijde van de Meent is het bedrijventerrein afgeschermd door het hoog opgaande groen van het recreatiegebied.

In 2010 wordt de eerste fase van het bedrijventerrein in Beusichem gerevitaliseerd. Het beoogde effect is dat de uitstraling van fase 1 straks aansluit bij fase 2 van het bedrijventerrein. Buiten het bedrijventerrein aan de Pietersteeg is een parkeergelegenheid voor vrachtwagens aangelegd.

Bedrijventerrein Buren

Het bedrijventerrein van Buren is gelegen aan de zuidzijde van het historische gedeelte van de kern Buren, ten zuiden van de Korne.

Recent is het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde, tussen de Erichemsestraat, de Hulsterstraat en de Erichemsewal, uitgebreid met circa bruto 2 hectare. Aan de westzijde is het terrein uitgebreid met circa één hectare ten behoeve van de uitbreiding van de drukkerij. Ook deze uitbreidingen zijn eerder in bestemmingsplannen geregeld.

Ten westen van het bedrijventerrein zijn sportvelden gelegen. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan het agrarische buitengebied. Het agrarische buitengebied bestaat hier voornamelijk uit akkers, boomgaarden, graslanden en bomenrijen. Aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein is onlangs een nieuw landgoed aangelegd. Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan het woongebied van Buren-Zuid en aan de noordzijde aan het voorzieningsgebied van Buren (met onder andere een multifunctioneel centrum, de basisschool en de supermarkt).

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt met name plaats vanuit de Erichemseweg, via de Graafschapsstraat. Tevens is het terrein via de Hulsterstraat te bereiken.



Zicht op bedrijventerrein Buren vanaf Erichemseweg

bron Streetview

De bedrijven op het terrein zijn met name langs de hoofdontsluitingswegen van het terrein, de Graafschapsstraat en de Lange Hofstedestraat, gelegen. De bedrijven zijn divers van aard en omvang. Er zijn tevens enkele bedrijfswoningen aanwezig. Deze bevinden zich met name aan de Lange Hofstedestraat. De hoogte van de bebouwing is aan de zijde van de stad (aan de noordzijde van het bedrijventerrein) lager omdat rekening is gehouden met de visuele invloed van het bedrijventerrein op het beschermde stadsgezicht. Vanuit het beschermde stadsgezicht is het bedrijventerrein sporadisch verscholen achter hoog opgaand groen en daardoor redelijk zichtbaar. Dit komt mede doordat de groene afscherming afwisselend in soort en hoogte is.

Aan de zijde van de sportvelden is het bedrijventerrein afgeschermd door de groenstrook rondom de sportvelden. Langs de Erichemseweg is in het noordelijke gedeelte een groenstrook met daarachter een beplantingsstrook aanwezig. Dit zorgt voor een plezierige overgang naar het aangrenzende woongebied. Tussen het bedrijventerrein en het woongebied bevinden zich hier enkele woningen.

Bedrijventerrein Kornedijk

Het bedrijventerrein aan de Kornedijk was eerder opgenomen in het bestemmingsplan van het Buitengebied 2008. Bij de vaststelling van dit plan in 2009 zijn deze gronden buiten de vaststelling gehouden. Het betreft een van oudsher aanwezig wegenbouwbedrijf. De bebouwing is op ruime afstand van de Kornedijk gelegen. Op het terrein staan een tweetal bedrijfswoningen.



Zicht op bedrijventerrein aan de Kornedijk

bron Streetview

Bedrijventerrein Maurik

Het bedrijventerrein van Maurik is gelegen tussen de dorpen Maurik en Eck en Wiel, aan de noordzijde van de Homoetsestraat. Het terrein is verdeeld in twee gedeelten: Doejenburg, het grootste gedeelte van het bedrijventerrein en Wehkamp dat aan de westzijde, meer in de richting van het dorp Maurik, gelegen is. Tussen deze terreinen bevinden zich sportvelden.

Het bedrijventerrein Doejenburg wordt in hoofdzaak ontsloten vanaf de Homoetsestraat. Langs de Homoetsestraat staan verspreide woningen. Deze woningen hebben een landelijk karakter en hebben relatief veel bijgebouwen. De Homoetsestraat ontsluit ook het terrein Wehkamp. Aan de noordzijde is Doejenburg ook te bereiken via de Buitenweg.

De bedrijventerreinen worden, behoudens door het sportterrein, begrensd door de agrarische gronden tussen Maurik en Eck en Wiel. Ten westen van Wehkamp ligt de oostgrens van de kern Maurik.

Op het terrein Doejenburg zijn diverse bedrijven te vinden. Naarmate de bedrijven dicht bij de Homoetsestraat gesitueerd zijn, is de schaal van de gebouwen doorgaans kleiner. De overgang naar het buitengebied wordt enigszins verzacht door beplantingsstroken. Aan de oostzijde is een grootschalig bedrijfsgebouw gesitueerd, dat in hoogte oploopt in noordelijke richting. Dit gebouw kan aan de noordzijde uitgebreid worden. Er is ruimte gereserveerd voor een landschappelijke inpassing.



Zicht op bedrijventerrein Doejenburg vanaf Homoetsestraat bron Streetview

De inpassing van de westzijde van Doejenburg kan in het kader van de toekomstige uitbreiding van Doejenburg, ter plaatse van de sportvelden, nader geregeld worden.

Het terrein Wehkamp wordt in zijn geheel ingenomen door een distributiebeprijf. De bebouwing bestaat uit een zeer grootschalig gebouw dat ook in hoogte oploopt in noordelijke richting. Het terrein is omgeven door een beplantingsstrook waardoor de overgang naar het omliggende gebied enigszins verzacht wordt. Tussen Wehkamp en het bedrijventerrein Doejenburg is op 30 juni 2009 het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Homoet vastgesteld.

Bedrijventerrein Lienden

Het bedrijventerrein van Lienden, Hofstede, ligt ten zuiden van het dorp Lienden, tegen de Provincialeweg N320. De westzijde is het oudere gedeelte van het bedrijventerrein. Aan de noordwestzijde grenst het terrein aan de Adelsweg

en verderop aan het in aanbouw zijnde woongebied Nieuw Meerten. Tussen dit nieuwe woongebied en het bedrijventerrein zijn als buffer waterpartijen en groenvoorzieningen aangelegd. Aan de oost- en westzijde van het bedrijventerrein zijn agrarische gronden gelegen. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan de Provincialeweg. Ten zuiden daarvan zijn eveneens agrarische gronden gelegen. Aan de westzijde grenst het terrein aan lintbebouwing die deel uitmaakt van de oude structuur van Lienden. De Hofstede wordt aan de zuidzijde direct ontsloten vanaf de Provincialeweg en aan de Noordzijde vanaf de Adelsweg. Vanuit Lienden is het terrein ook via de Vogelenzangseweg bereikbaar. Het bedrijventerrein omvat een groot aantal bedrijven van diverse aard. In het midden van het terrein is grootschalige bebouwing aanwezig. Langs het gedeelte dat evenwijdig aan de Provincialeweg loopt, zijn voornamelijk kantoorgebouwen met een representatieve uitstraling aanwezig.



Zicht op bedrijventerrein Hofstede vanaf Provincialeweg

bron Streetview

Ook is hier een sportschool met een bijbehorend parkeerterrein gevestigd. Verspreid over het terrein zijn redelijk veel bedrijfswoningen aanwezig. Aan de Vogelenzangseweg is een cluster woningen aanwezig die van het bedrijventerrein gescheiden wordt door een watergang en een groenstrook. De woningen zijn kleinschalig van aard en hebben relatief veel bijgebouwen. Aan de westzijde is de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied enigszins verzacht door de woningen aan de Vogelenzangseweg. De noordzijde wordt door de groene buffer bij Nieuw Meerten afgeschermd. Langs de Provinciale weg is een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein belangrijk om het beeld van verstedelijking langs de provinciale weg te voorkomen. In de voorgaande bestemmingsplannen was de bestemming daarvoor reeds opgenomen.

3. Waterhuishouding

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het derde Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland en het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidbeginsel) voor.

De gemeente onderschrijft het belang om voldoende waterberging te realiseren. Daartoe heeft in de afgelopen jaren met name ook over de problematiek van de waterhuishouding in bestaande situaties veelvuldig overleg plaatsge-

vonden met het waterschap. Waar dat mogelijk was is in extra bergingscapaciteit voorzien. Het merendeel van de gronden binnen het voorliggende bestemmingsplan biedt evenwel nauwelijks mogelijkheden om te voorzien in de aanleg van extra bergingscapaciteit.

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 rioleringstelsel 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.

Op en nabij de bedrijventerreinen bevinden zich enkele belangrijke watergangen die het oppervlaktewater van de omringende gebieden afvoeren. Daarbij bevinden zich ook A-watergangen. Voor het beheer van deze watergangen is een schouwstrook aan beide zijden van de watergang nodig waarvoor geldt dat de keur van het Waterschap van toepassing is.

Hiermee zal in het plangebied rekening gehouden worden door langs deze watergangen een dubbelbestemming "Beheerszone watergang" neer te leggen. Deze bestemming zorgt er onder andere voor dat deze zones vrij blijven van bouwsels en opgaande beplanting en daardoor toegankelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

Bedrijventerrein Beusichem

Het bedrijventerrein is gescheiden gerioleerd. De afwatering van het bedrijventerrein en het omringende gebied geschiedt via diverse wateringen op de Linde. De meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein is omgeven door een (deels verlegde en nog te verleggen) watergang die zorgt voor de ontwatering van het gebied. In de toekomst worden de watergangen langs de Klassenburgerstraat en de Beijerdstraat overgenomen vanuit het project Overname Stedelijk Water. Dit project loopt nog ten tijde van de inzage van dit bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Voor deze watergangen is geen aparte beschermingszone opgenomen zoals die voor de A-watergangen wel is opgenomen. Een bedrijfsterrein aan de Speulmanweg, waar de bedrijfsbestemming nog niet geëffectueerd is, wordt een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt.

Bedrijventerrein Buren

In het plangebied zelf zijn een aantal A-watergangen aanwezig. De dichtstbijzijnde zijn aan de zuid- en de oostzijde (langs de Erichemseweg) aanwezig. De watergangen die in het plangebied aanwezig zijn, zijn als zodanig bestemd. Ten behoeve van de eerder geplande uitbreiding van het grafisch bedrijf aan de Hulsterstraat is een gebied aangewezen waarbinnen infiltratievoorzieningen

getroffen worden.

Bedrijventerrein aan de Kornedijk

Langs de wegzijde van het bedrijventerrein liggen B-watgangen. Deze watgangen liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Bedrijventerrein Maurik

Aan de west-, zuid- en noordzijde van Doejenburg lopen A-watgangen die zorgen voor de afwatering richting de Maurikse Wetering.

Bij de verdere ontwikkelingen in en om Maurik zullen de waterhuishoudingsaspecten in breder perspectief bekeken worden en zal de bergingscapaciteit nader worden bezien.

Voor het een gedeelte van het bedrijfsterrein van de Wehkamp te Maurik, waar de bedrijfsbestemming nog niet geëffectueerd is, wordt een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt.

Bedrijventerrein Lienden

Binnen het plangebied zijn langs de Provincialeweg en in het zuidwestelijk gedeelte watgangen te vinden. Tevens is aan de oostrand, langs de meest recente uitbreiding van het terrein, een watergang aanwezig. Dit is een A-watgang die ook belangrijk is voor de afwatering van de toekomstige woonwijk Nieuw Meerten.

Voor een tweetal bedrijfsterreinen op het bedrijventerrein de Hofstede wordt een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt.

4. Milieu-aspecten

In het kader van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de onderstaande milieuaspecten:

Bodemonderzoek

Het betreft hier een bestemmingsplanregeling van bestaande bedrijventerreinen. Bij de gemeente zijn binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen percelen bekend met zodanig vervuilde grond op grond waarvan in het kader van dit bestemmingsplan nader onderzoek nodig geacht wordt.

Bedrijfshinder

Geen van de aanwezige bedrijven op de bedrijventerreinen valt onder inrichtingen met activiteiten die behoren tot de categorie van bedrijven waarvoor het vaststellen van een geluidszone zoals genoemd in de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

Gezien de ligging van de bedrijventerreinen ten opzichte van woonbebouwing en gezien de aard van de aanwezige en gewenste bedrijven, ligt het niet in de bedoeling om dergelijke bedrijven op dit bedrijventerrein toe te laten. Deze inrichtingen zijn in de regels van het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. Het is ook gewenst dat er zich geen bedrijven vestigen die milieuhinder in de aangrenzende woonomgeving kunnen veroorzaken. Dit geldt ook voor de in aanbouw zijnde nabijgelegen woongebieden (Buren-zuid en Nieuw Meerten). Daarom is per bedrijventerrein een milieuzonering aangebracht. Deze zonering maakt duidelijk waar welke categorie bedrijven mogelijk is. Hierbij is gebruik

gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009". De milieuzonering houdt in dat dichtbij de huidige en de toekomstige woongebieden een lagere categorie wordt toegepast. Bij het nieuwe woongebied Nieuw Meerten is sprake van categorie 2 voor een smalle strook, waar nu overwegend dienstwoningen staan. Daar waar woningen op grotere afstand liggen is en waar in voorgaande bestemmingsplannen categorie 3 was toegestaan is deze categorie 3.1 opgenomen. Voor alle bedrijventerreinen geldt verder dat er gedeelten zijn waar bedrijven gevestigd mogen worden op een afstand van 100 meter van een rustige woonwijk toelaatbaar zijn (categorie 3.2). In paragraaf 4 Toelichting op de regels van hoofdstuk 3 Planbeschrijving, zal op de in het plan toegepaste milieuzonering nader worden ingegaan.

Geluidhinder wegverkeer

In dit bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Voor deze gebieden hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Voor de bestaande bedrijventerreinen en voor gebieden waar de bedrijventerreinen worden uitgebreid, maakt de bestemmingsregeling de bouw van (nieuwe) bedrijfswoningen op de onderhavige terreinen niet mogelijk. Dit houdt verband met de mogelijke milieuhinder die zowel het woongenot als de mogelijkheden van bedrijfsvoering nadelig kan beïnvloeden. Om deze reden is een onderzoek naar de geluidhinderaspecten vanwege het wegverkeer achterwege gelaten.

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.

Agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven in de omgeving van de bedrijventerreinen kunnen een zodanige hinder veroorzaken dat in verband daarmee beperkingen gesteld moeten worden aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit geldt met name voor de meest stankgevoelige objecten, zoals in het geval van bedrijventerreinen de (bedrijfs)woningen. Omdat onderhavig bestemmingsplan de huidige situatie regelt en geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan zijn, is dit aspect niet nader onderzocht.

Kabels en leidingen

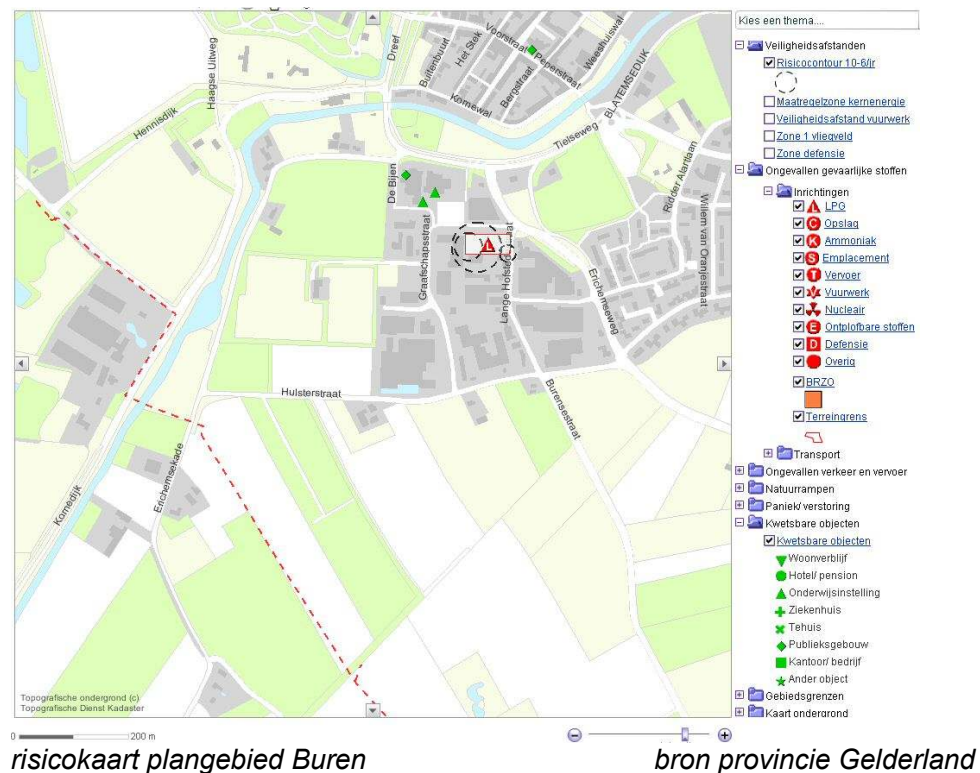
Op het onderscheiden bedrijventerreinen liggen geen hoofdgastransportleidingen die een nadere bescherming behoeven. Op het bedrijventerrein van Buren ligt een rioolpersleiding. Op verzoek van het Waterschap wordt voor deze persleiding een beschermingszone opgenomen.

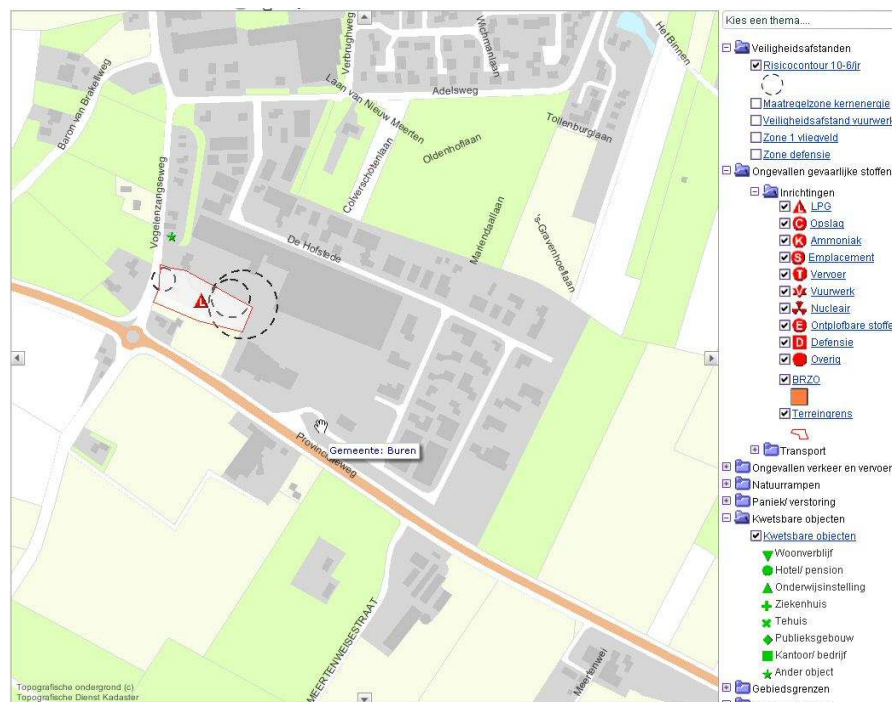
Straalpaden

Over het plangebied loopt het straalpad voor communicatiedoeleinden van IJsselstein naar Megen. Deze moet worden beschermd om ongestoord functioneren mogelijk te maken. De beperking van de bouwhoogten vanwege dit straalpad is zodanig dat er geen regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk is.

5. Externe veiligheid

Met behulp van risicokaarten van de Provincie is bepaald of er in de nabijheid van het plangebied voorzieningen zijn die een risico vormen voor de veiligheid van het gebied. Voor zowel Buren als Lienden is dit het geval. Een uittreksel van beide risicokaarten is hierachter opgenomen.





risicokaart plangebied Lienden

bron provincie Gelderland

Uit de risicokaart blijkt dat zowel op het bedrijventerrein van Buren als op het bedrijventerrein van Lienden zich een tankstation met een LPG tankinstallatie bevindt. Ten behoeve van de veiligheid zijn een 3-tal risicozones opgenomen. Het betreft hier de risicozones externe veiligheid zoals deze bedoeld zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het betreft de plaatsgebonden risicocontouren behorend bij de grenswaarde 10-6 per jaar. Binnen de plaatsgebonden risicozones (tankplaats, vulpunt en opslagtank) zijn geen woningen aanwezig. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat binnen deze zone ook geen nieuwe woningen mogen worden aangewezen.

P.M. Ten aanzien van dit aspect wordt nader onderzoek verricht.

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

sen 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. Er wordt 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 afhankelijk van de omvang van de geplande bebouwing archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde wordt bij ingrepen in de bodem en nieuwe bebouwing met een groter oppervlak heeft dan 1000 m² een archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Voor gebieden met een middel hoge verwachtingswaarde is de ondergrens voor archeologisch onderzoek op 2000 m² gesteld.

Op de kaart zijn ook de AMK terreinen die wettelijk niet beschermd zijn en de AMK terreinen die wettelijk beschermd zijn aangegeven.

Binnen een zone van 50 meter rond deze AMK terreinen is een stringenter onderzoeksregiem vereist waarbij de ondergrens voor archeologisch onderzoek afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde op respectievelijk 30 m² en 100 m² is gesteld.

Het grondgebied ter plaatse van het bedrijventerreinen plangebied heeft op basis van de beleidsadvieskaart van ADC bijna geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel heeft een middelhoge verwachtingswaarde en bij Beusichem heeft een deel een lage verwachtingswaarde. Binnen het bedrijventerrein van Beusichem valt één niet wettelijk beschermd AMK terrein.

De beleidsadvieskaart is als bijlage opgenomen in deze planset.

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.

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

7. Flora & fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten

kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Buren regelt de bestaande situatie. De vier bedrijventerreinen in de kernen liggen op ruime afstand van Natura2000 gebieden. Het bedrijventerrein aan de Kornedijk ligt naast gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 dat op 29 september 2009 is vastgesteld zijn bestemd tot Natuur. In de bestemmingsregeling voor dit bedrijventerrein is de aard van de bedrijvigheid vastgelegd en zijn beperkingen opgelegd aan de maximum hoeveelheid bebouwing. Voor het bestemmingsplan behoeven in dit kader geen onderzoeken verricht te worden. In geval van nieuwbouw dan wel verbouw op het bedrijventerrein dient met flora en faunawetgeving rekening gehouden te worden.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 8. Economische uitvoerbaarheid | Het voorliggende bestemmingsplan regelt de bestaande situatie van de bedrijventerreinen en omvat de al bestaande regelingen van de uitbreidingen. De bestemmingen zijn daarom grotendeels reeds gerealiseerd. De verdere verwelijking van de bestemmingen geschiedt door de rechthebbenden op de gronden. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is daarom van gemeentewege een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet nodig. |
|--------------------------------|--|

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en bebouwing en de mogelijkheden voor bouw en verbouw van gebouwen en andere bouwwerken. Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie: het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van de bedrijventerreinen dienen als uitgangspunt. De toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen die voor de gemeente Buren bij Maurik plaats gaat vinden, is onlangs in het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet geregeld.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de planopzet en de juridische vertaling daarvan in regels en de verschillen in hoofdzaak tussen de vigerende bestemmingsregeling en de bestemmingsregeling zoals die nu opgenomen is in dit bestemmingsplan.
2. Planopzet

Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” beoogt de bedrijventerreinen van de gemeente Buren op een actuele en eenduidige manier te bestemmen. Voor de bestemmingen is, voor zover gewenst, flexibiliteit opgenomen in de regels.

Door middel van zonering in de toegestane bedrijfscategorieën, een zonering in hoogtes en door middel van afscherming door groen en/of beplantingsstroken, is rekening gehouden met de invloed van de bedrijventerreinen op de omgeving. Er is rekening gehouden met de leefbaarheid in de aangrenzende woongebieden en met de landschappelijke en cultuurhistorische belangen in de omgeving (onder andere beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische belangen).

Er wordt, door middel van de afscherming door groen en/of beplantingsstroken, gestreefd naar het zo goed mogelijk landschappelijk inpassen van de bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan het in stand houden van de karakteristiek van de afzonderlijke kernen en het beschermen van de waardevolle elementen in de omgeving. Waar mogelijk is een beplantingsstrook van minimaal 10 meter breed toegepast. Ook vanuit de bedrijventerreinen zelf heeft de landschappelijke inpassing een vriendelijker aanzien van het bedrijventerrein tot gevolg.

De toegestane bedrijven zijn in een bedrijvenlijst aangegeven die als bijlage bij de regels is gevoegd. Vanwege de milieuhygiënische gevolgen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein in Lienden . Evenwijdig aan de provinciale weg is daar voor de bestemming Verkeer in die richting vergroot.
3. Toelichting op de plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. 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 betref-

fen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).

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 viertal 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.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. De bestemming "Bedrijf" neemt het grootste deel voor zijn rekening. Aparte functies zoals groen, wonen, en verkeer zijn specifiek bestemd naar het gebruik.

De bestemming "Bedrijf" biedt ruime mogelijkheden voor de gevestigde en de te vestigen bedrijven. Aan de bedrijven zelf worden wel eisen gesteld ten aanzien van de aard, omvang en beïnvloeding van de omgeving waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de woonwijken in de omgeving en de ligging ten opzichte van waardevolle gebieden (zoals een beschermd dorpsgezicht en open agrarische landschappen). Gebruik anders dan voor bedrijf is op een aantal locaties tevens toegestaan.

De bestemmingsregeling voor het bedrijventerrein aan de Kornedijk is afgeleid van de bestemmingsregeling zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997. De gebruiksmogelijkheden van dit gebied zijn beperkter dan de gebruiksmogelijkheden van de overige bedrijfsterreinen. Woonbebouwing die van oudsher geen bedrijfswoningen betreft, is apart als "Wonen" bestemd.

Daar waar groen van structurele betekenis is, is daarvoor de bestemming "Groen" opgenomen. Waar landschappelijke inpassing gewenst is, is dat binnen de bestemming Groen nader aangeduid. Op het bedrijventerrein van Buren is in verband met te realiseren waterberging een aparte aanduiding opgenomen.

De wegen en de watergangen binnen het plangebied zijn respectievelijk aangewezen voor de bestemming "Verkeer" en "Water". Bij de planvorming is uitgangspunt geweest dat al hetgeen als bestaand water, dan wel (al dan niet vaak droog liggende) sloot aanwezig is de bestemming water heeft gekregen. Daar waar sprake is van A-watergangen hebben de gronden van de A-watergang en ter weerszijde van deze A-watergang tevens de bestemming Waterstaat - Beheerszone watergang gekregen. Op deze wijze kan het beheer van de A-watergangen door het Waterschap veilig gesteld worden.

Ten behoeve van de te realiseren bebouwing zijn bouwvlakken aangegeven die aanduiden waar de bebouwing zich mag bevinden. Binnen dit vlak is nieuwbouw en uitbreiding in principe mogelijk. Ook zijn waar nodig aanduidingen opgenomen over bijzondere functies, bebouwingspercentages, de bouwhoogtes en goothoogtes.

Aan de in het plan toegestane bebouwingspercentages, bouwhoogtes en goothoogtes ligt de volgende beleidsmatige afweging ten grondslag. Algemeen uit-

gangspunt is dat voor alle bedrijventerreinen zo veel als mogelijk gelijke maten toegepast worden. Daar waar dat op grond van vastgestelde bestemmingsregelingen uit het verleden niet mogelijk was, zijn de afwijkende maten opgenomen. Afgezien is van mogelijke ontheffingen van maatvoeringen. Hoofduitgangspunt is een heldere eenduidige regeling waar in bijzondere gevallen van wordt afgeweken. Voor het bebouwingspercentage heeft dat geresulteerd in een maximum bebouwingspercentage van 80% binnen het bouwvlak. Voor de bouwhoogtes en goothoogtes zijn de volgende uitgangspunten opgenomen. Aan de randen van de bedrijventerreinen geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Meer centraal op de bedrijfsterreinen wordt een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Voor het bedrijventerrein van Buren is in verband met de aanwezigheid van het beschermde stadsgezicht overal een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter vastgelegd.

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 de bedrijven op de onderscheiden bedrijfsterreinen. Ten aanzien van de toegelaten bedrijven is een "staat van bedrijfsactiviteiten" opgenomen, die is opgesteld met gebruikmaking van het VNG-bestand categorie bedrijfsindeling uit de uitgave van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009".

In die lijst is de categorie-indeling van de bedrijven verwerkt, welke uitgaat van de afstand welke bij vestiging van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht genomen zou moeten worden. Daarbij zijn de bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, waarbij de grootste afstand welke bij de situering van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht genomen moet worden, maatgevend is. De verdeling is gemaakt voor afstanden van 30, 50 of 100 meter.

De bijbehorende categorieën zijn respectievelijk genoemd 2 (30m), 3.1 (50 m) en 3.2 (100 m). Bestaande bedrijven die op grond van de categorie-indeling uit de VNG lijst vallen onder een hogere categorie van bedrijven zijn eveneens toegestaan.

Voor bestaande bedrijven, die nu reeds een ongunstiger invloed op de omgeving hebben dan volgens de zonering en categorie-indeling van de bestemmingsplanregeling is toegestaan, blijven de bestemmingsplanregeling van zonering en categorie-indeling buiten toepassing, zolang in de aard en omvang van deze bedrijven geen wijzigingen worden aangebracht welke de mate van negatieve beïnvloeding van de omgeving vergroten. Uiteraard zullen zij wel moeten beschikken over een geldende milieuvergunning.

Als nadere aanduiding binnen de bestemming zijn de toegestane categorieën

van bedrijven aangegeven. De zonering is afgestemd op de bescherming van de omringende gebieden.

Komt de bedrijfssoort, waartoe het te beoordelen bedrijf behoort, voor op de bij het plan behorende "staat van bedrijfsactiviteiten" en is de betreffende categorie in de op de plankaart vermelde zone toegestaan, dan is het bedrijf toegestaan.

Komt het bedrijf niet voor in de "staat van bedrijfsactiviteiten" of is de betreffende categorie ter plaatse niet toegestaan, dan kunnen burgemeester en wethouders voor het toelaten van dat bedrijf ontheffing verlenen wanneer uit nader onderzoek blijkt dat het te vestigen bedrijf, wat afstandsnormen betreft, voldoet aan de uitgangspunten zoals deze in dit artikel zijn opgenomen.

Niet zijn toegestaan inrichtingen met activiteiten die behoren tot de categorie van bedrijven waarvoor het vaststellen van een geluidszone zoals genoemd in de Wet geluidhinder noodzakelijk is .

Binnen de bestemming "Bedrijf" is aandacht besteed aan de detailhandel. Binnen het plangebied kunnen bedrijven voorkomen die, als nevenactiviteit, ook goederen en producten aan particulieren zouden kunnen verkopen. De detailhandel op bedrijventerreinen dient echter beperkt te blijven en mag het distributie-planologisch patroon van de detailhandel in de kernen niet verstoren. Voor een aantal branches kan binnen een dorpskern vaak moeilijk een geschikte vestigingsplaats worden gevonden. Daarom ligt het voor de hand deze toe te laten op bedrijventerreinen aan de rand van de kernen. Afhankelijk van de ruimtelijke relatie met de dorpsbebouwing kan in meer of mindere mate detailhandel worden toegelaten. Tegen bepaalde vormen van detailhandel zoals in autobranche en in die van de bouwmaterialen, behoeft derhalve hier geen bezwaar te bestaan. In de regels is daarom een aantal vormen van detailhandel toegestaan, zoals:

- detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- detailhandel in automobielen, boten, caravans, grove bouwmaterialen, detailhandel in goederen, welke vanwege het daaraan verbonden gevaar voor brand, explosie en/of milieuverstoring niet op een verantwoorde wijze elders in de dorpsbebouwing in te passen is.

Door middel van een ontheffing kan daarnaast ook detailhandel in wooninrichting, meubels, keukens, sanitair, tegels, dierbenodigdheden, tuincentra, fouragehandel en doe-het-zelf producten (bouwmarkt) mogelijk gemaakt worden. Aan deze ontheffing zijn een aantal voorwaarden verbonden

De aanwezigheid van (bedrijfs)woningen kan, uit overwegingen van milieuhygiëne, grote belemmeringen opleveren voor het vestigen van bedrijven welke op grond van de bestemmingsregels en de bedrijvenlijst zouden mogen toegelaten. Daarom is de bouw van bedrijfswoningen niet toegestaan.

De sportzaal op het bedrijventerrein van Beusichem en de sportschool op het terrein van Lienden worden mogelijk gemaakt door de nadere aanduiding sportcentrum binnen de bedrijfsbestemming. De jeugdsoos in Buren die op het bedrijventerrein is gelegen heeft een nadere aanduiding gekregen om dit andere gebruik mogelijk te maken.

Bestaande kleinschalige nutsvoorzieningen zijn voorzien van de nadere aanduiding nutsvoorziening. Dit is ook het geval voor de verschillende verkooppunten van motorbrandstof. In Buren en in Lienden mag daarbij tevens LPG als brandstof worden geleverd. De vulpunten van LPG zijn in verband met de in acht te nemen veiligheidszones eveneens aangeduid. Voor de "Veiligheidszone - lpg" is in artikel 16 een daarop afgestemde regeling opgenomen.

Voor het een gedeelte van het terrein van de Wehkamp te Maurik, twee terreinen op het bedrijventerrein De Hofstede te Lienden en een terrein op het bedrijventerrein te Beusichem, waar de bedrijfsbestemming nog niet geëffectueerd is, is een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt. Deze gebieden zijn als nadere aanduiding "compensatiezone - regenwater" binnen de bestemming aangegeven.

Vergroting van het verhard oppervlak binnen deze gebieden is slechts mogelijk indien vooraf uit een schriftelijke verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat in voldoende mate wordt voorzien in de berging c.q. infiltratie van regenwater in relatie tot de toegenomen verharding binnen het aangegeven gebied.

Artikel 4. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele (openbare) groengebieden. In zoverre deze gronden bedoeld zijn om de landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen te waarborgen is daarvoor een nadere aanduiding binnen de groenbestemming opgenomen.

Artikel 5. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte: de ontsluitingswegen en de parkeerplaatsen, evenals de ruimtelijk relevante voet- en fietspaden. Ook zijn in deze bestemming de bermen en beplantingen langs de wegen opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Artikel 6. 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 7. Wonen

Deze bestemming geldt voor een aantal vrijstaande woningen die van oudsher op of direct grenzend aan het bedrijventerrein aanwezig zijn. 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.

Deze bestemming regelt tevens een bestaande woonwagenlocatie die is opgenomen op het bedrijventerrein van Buren.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Voor de verschillende bouwvormen zijn bebouwingscategorien 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 bouw-mogelijkheden 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 diensgevolge 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 ge-brachte komplannen voor Buren, Lienden en Maurik.

Aanvullend op de in het bestemmingsplan opgenomen regeling biedt de rege-ling voor het vergunningvrij bouwen mogelijkheden om kleinschalige gebouwen te realiseren zonder dat een toetsing aan het bestemmingsplan vereist is. Ver-wacht 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 "cultuurhis-torische 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 soms grotere percelen en de diversiteit van de bebouwing geeft de bestemming hier echter meer mogelijkheden voor nevenfuncties. De-ze nevenfuncties zijn vaak van oudsher langs deze oude wegenstructuur gesi-tueerd.

Binnen deze gebieden is er een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor extra ruimten voor nevenactiviteiten bij de wo-ning. 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 wijzigings-bevoegdheid geeft voor nevenactiviteiten ruimere mogelijkheden dan de zon-der meer toegelaten aan huis gebonden kantoor- en praktijkruimten, zoals dat voor de overige gronden het geval is.

In de **artikelen 8 tot en met 11** zijn de zogenoemde dubbelbestemmingen op-genomen. De bepalingen van deze bestemmingen hebben voorrang boven de eveneens opgenomen ander bestemmingen van de betreffende gronden.

Artikel 8. Leiding - Riool

De bestemming "Leiding - Riool" is toegekend aan de in het plangebied gele-gen rioolwatertransportleidingen en aan de hierbij behorende zakelijk recht-strook 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 rioolwatertransportlei-dingen en op het voorkomen van onveilige situaties. Hiertoe maakt de dubbel-bestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de rioolwatertransportleiding. Alle bouw-mogelijkheden die gelden voor de on-derliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een ontheffing.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmings-

plan, 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 9. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied 1

Een groot gedeelte van de gemeente Buren heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een hoge archeologische 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 afmetingen of omvang daarvan boven een in de regels genoemde oppervlaktemaat uitkomen. Daar waar binnen 50 meter gronden aanwezig zijn met de bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied is een stringenter onderzoeksregiem vereist.

Artikel 10. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied 2

Een groot gedeelte van de gemeente Buren heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde deze dubbelbestemming gekregen. Hierin is geregeld dat grondwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en aanplantingen alleen toegestaan zijn met een ontheffing of aanlegvergunning indien de afmetingen of omvang daarvan boven een in de regels genoemde oppervlaktemaat uitkomen. Daar waar binnen 50 meter gronden aanwezig zijn met de bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied is een stringenter onderzoeksregiem vereist.

Artikel 11. Waarde - Archeologisch waardevol gebied

De bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" is toegekend aan 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 12. 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.

In de artikelen 13 tot en met 22 zijn een aantal algemene regels opgenomen, die hierachter worden toegelicht.

Artikel 13. 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 14. 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 15. 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 16. Algemene aanduidingsregels

Bij de algemene aanduidingsregels de aanduiding "Veiligheidszone - lpg" is toegekend aan de aanwezige objecten, waaraan vereisten voor de omgeving daarvan worden gesteld in het kader van externe veiligheid. Deze vereisten, voor zover ruimtelijk relevant, zijn in dit artikel opgenomen.

Artikel 17. Algemene ontheffingsregels

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

Bed & breakfast

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

Erkers

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

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.

Nutsvoorzieningen e.d.

Dit artikellid maakt het mogelijk kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen zo-

als pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's (schuilgelegenheden) die nodig blijken, toe te laten.

Artikel 18. 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 1 (of 2) vervallen, hetzij de bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied 1 (of 2) worden opgenomen.

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 19. Algemene procedureregels

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

Artikel 20. Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

Artikel 21. Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

5. Verschillen tussen oude en nieuwe bestemmingsregeling
- Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de bestemmingsregeling die opgenomen was in de voorheen geldende bestemmingsplannen.
- In het bestemmingsplan wordt nu rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten die de gemeente heeft vastgesteld voor nieuwe bestemmingsplannen.
- Alle bedrijven zijn nu geregeld onder één bestemming Bedrijf. De eerdere verschillen tussen de bedrijfsbestemmingen zijn daarmee komen te vervallen.
- Ten opzichte van eerdere bestemmingsplanregelingen is er voor gekozen om op de bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan.
- Met betrekking tot de aard van de toegelaten bedrijven is aansluiting gezocht met het VNG-bestand categorie bedrijfsindeling uit de uitgave van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009".
- Er worden geen nieuwe bedrijven toegelaten die op basis van de categorie bedrijfsindeling uit de uitgave van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" vallen onder categorie 4 of hoger.

Alleen voor het bedrijventerrein dat aan de Kornedijk is gelegen is de bestemmingsplanregeling afgestemd op het specifieke gebruik als aannemersbedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsregels van de provincie ten aanzien van bestaande in het buitengebied gelegen bedrijventerreinen.

Daarnaast houdt de bestemmingsregeling nu rekening met milieuwetgeving op het gebied van LPG installaties.

De in het plan opgenomen bouwhoogtes zijn afgeleid van eerder toegestane hoogtes. Met uitzondering van het bedrijventerrein van Buren zijn voor een aantal centraal op het bedrijventerrein gelegen gronden grotere hoogtes toegestaan overeenkomstig de uitgangspunten die daarover in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Voor alle bedrijfsterreinen zijn de A-watgangen en de naastgelegen beschermingszones overeenkomstig de door het Waterschap aangegeven voorwaarden vastgelegd. Voor gronden langs A-watgangen leidt dat ertoe dat beperkingen in gebruik die voortvloeien uit de Keur van het Waterschap nu worden vastgelegd in de bestemmingsregeling.

In het plan is nu een regeling opgenomen die rekening houdt met de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden. ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten heeft in opdracht van de gemeente Buren een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. 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 die nu in de bestemmingsregeling zijn verwerkt.

Alleen het structurele groen is in het bestemmingsplan opgenomen. Kleine stukjes groen hebben nu de bestemming Verkeer gekregen.

Op het bedrijventerrein Lienden hebben gronden die evenwijdig zijn gelegen aan de Provinciale weg en eerder een groenbestemming hadden nu in verband met de aanleg van parkeervoorzieningen de bestemming Verkeer gekregen. Om te zijner tijd een verbindingsweg aan te kunnen leggen naar de oostelijk van dit bedrijventerrein gelegen gronden is de bestemming Verkeer langs de Provinciale weg doorgezet. De sportschool heeft nu de bestemming Bedrijf gekregen. Door middel van een nadere aanduiding wordt het gebruik als sportschool mogelijk gemaakt min of meer gelijk als de regeling die opgenomen is voor de sporthal op het bedrijventerrein in Beusichem.

Voor het een gedeelte van het terrein van de Wehkamp te Maurik, twee terreinen op het bedrijventerrein De Hofstede te Lienden en een terrein op het bedrijventerrein te Beusichem, waar de bedrijfsbestemming nog niet geëffectueerd is, is een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt.

4. OVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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;
- Kamer van Koophandel

Van de VROM-Inspectie regio Oost, de Kamer van Koophandel 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.

Voor de compenserende waterberging op het bedrijventerrein Buren voor het grafisch bedrijf aan de Hulsterstraat is geen aparte bestemmingsregeling opgenomen.

De bestemmingsregeling biedt onvoldoende bescherming tegen het in stand houden van de functie van waterberging en waterzuivering van de wadi's in het plangebied.

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. Deze bijlage is in zijn geheel achter de beantwoording van de reactie van het waterschap opgenomen.

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 "Waterstaat - Beheerszone watergang". Deze bestemming is gelegd over de A-watergang en de beheerszone ter weerszijde van de A-watergang. In dit plan is de beheerszone van de watergang 4 meter breed. De dubbelbestemming is bovendien over de bestaande duikers en bruggen gelegd. Opgemerkt wordt dat de bestemmingsregeling voor de overige bestem-

mingen de aanleg van duikers niet in de weg staan. De ligging van deze bestemmingen is nu aangepast aan de door het waterschap aangeleverde digitale bestanden van de watergangen.

De bestemmingsregeling voor “Groen” en “Verkeer” en “Bedrijf” is aangepast om de functie van waterberging en waterzuivering beter te regelen. De compenserende waterberging die opgenomen was voor de uitbreiding van de drukkerij in het bedrijventerrein Buren is met een aanduiding waterberging aangegeven. Binnen de aangegeven gronden mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. Voor burgemeester en wethouders is, gehoord de waterbeheerder, een mogelijkheid tot ontheffing opgenomen. Onderstaand wordt in het kort ingegaan op welke wijze de opmerkingen die in bijlage 1 van het wateradvies zijn gemaakt verwerkt zijn in het plan. Daar waar zinvol is een aantal punten samengevat behandeld.

Punt 1.

Het waterschap heeft aangegeven dat op een aantal locaties binnen het plangebied sprake is van bedrijfsbestemmingen die nog niet geëffectueerd zijn. Op basis van de huidige regelgeving ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, die vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg hebben, wordt compensatie in de vorm van waterberging c.q. infiltratie van regenwater nodig geacht.

Over de aangegeven locaties heeft nader overleg plaatsgevonden. In dat overleg zijn de aangegeven locaties opnieuw beschouwd en de gevolgen daarvan voor het treffen van compenserende maatregelen voor de waterberging c.q. infiltratie aangegeven.

Ten aanzien van punt 1.b wordt opgemerkt dat het gedeelte van het vigerende bestemmingsplan Doejenburg III waaraan door GS goedkeuring onthouden was nu niet meer in het plan is opgenomen. Voor dit terrein vervalt derhalve de noodzaak tot het treffen van maatregelen.

Ten aanzien van punt 1.d aan de Hulsterstraat te Buren wordt opgemerkt dat nu in het plan de voor de waterberging bedoelde gronden zijn vastgelegd binnen de bestemming Groen.

Voor het terreingedeelte van de Wehkamp te Maurik, twee terreinen op het bedrijventerrein De Hofstede te Lienden en een terrein op het bedrijventerrein te Beusichem wordt een nadere regeling opgenomen om te waarborgen dat compenserende waterberging c.q. infiltratie wordt verzekerd alvorens het verhard oppervlak vergroot wordt.

De punten 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 19.

De dubbelbestemming “Waterstaat - Beheerszone watergang” is aangepast op basis van de door het waterschap aangeleverde leggergegevens van de A-watergangen. Duikers en bruggen zijn daarin mede betrokken.

De punten 5, 17, 22, en 23.

In het toegezonden voorontwerp was een eerdere versie van het bestemmingsplan Industrieterrrein III te Buren opgenomen. Dit is nu hersteld.

Punt 6.

Voor de betreffende gronden aan het Hulster is nu een aanduiding “waterberging” opgenomen. De regels voor de bestemming Groen zijn op dit punt aangevuld.

Punt 14.

Paragraaf 1.3 is aangevuld met het Waterplan Buren

Punt 15.

De opmerking met betrekking tot het Waterbeheersplan 2010-2015 is in de toelichting verwerkt.

De punten 20, 25, 26 en 27.

De opmerkingen met betrekking tot aanvulling c.q. correctie van de in deze punten genoemde aspecten in de toelichting zijn verwerkt.

Punt 21.

De in het voorontwerp opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Doejenburg ten behoeve van een transportbedrijf is nu niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan. Het plan is daarop aangepast.

Punt 24.

Gezien de beperkte relevantie in het kader van dit bestemmingsplan is er geen kaartje ter verduidelijking van het rioleringssysteem 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.

P.M.

Vanaf 24 juni 2010 ligt het bestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage. Binnen deze periode wordt een inloopavond georganiseerd.

Bijlage

Technisch inhoudelijke opmerkingen:

Algemene opmerkingen:

1. De consequenties van de toename van het verhard oppervlak voor het watersysteem moeten in de toelichting worden beschreven. Daarnaast moeten de benodigde compenserende maatregelen in de toelichting beschreven worden en door middel van de regels en verbeelding gewaarborgd worden. Per kern gaat het om de volgende zaken:

Maurik:

- a. Bij de Wehkamp is circa 1,2 hectare nieuw verhard oppervlak te realiseren ten opzichte van de huidige situatie, waarop de keur van toepassing is met betrekking tot compenserende waterberging.
- b. Bij de Doejenburg is op basis van het vigerende bestemmingsplan Doejenburg III 2001 een bedrijf mogelijk, dat nu nog niet gerealiseerd is en waarvan de benodigde compenserende waterberging niet inzichtelijk is gemaakt (uitbreiding transportbedrijf).

Lienden:

- c. Op de kavels aan De Hofstede nr. 43 en nr. 55 kan elk nog circa 2000 m² verhard oppervlak worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie, waarop de keur van toepassing is met betrekking tot compenserende waterberging.

Buren

- d. Uitbreiding van de drukkerij aan de Hulsterstraat, hier betreft de uitbreiding circa 8300 m² exclusief toename van verhard oppervlak (totaal circa 1,2 hectare toename verhard oppervlak mogelijk).

Beusichem

- e. De kavel aan de Speulmanweg met kadastraal nummer 1395, vallend onder het bestemmingsplan Beusichem 1982, is momenteel onverhard en kan leiden tot een toename van verhard oppervlak van circa 3500 m², waarop de keur van toepassing is met betrekking tot compenserende waterberging.

Specifieke opmerkingen

Bij de plankaart/verbeelding:

Maurik:

2. De watergang langs de noordzijde van de Homoetsestraat is een A-watergang. Net als bij de Wehkamp, moet ook bij de Doejenburg hier de zone WS-BWG aansluitend aan de A-watergang opgenomen worden.

Lienden

3. De wateren zijn niet allen correct als A-watergang bestemd: de A-watergang watert af vanaf de Adelsweg, langs de noordelijke en oostelijke plangrens en vervolgens langs de noordzijde van de Provincialeweg in westelijke richting. Gelieve de A-watergang ook ter plaatse van de ontsluiting bij de Hofstede vanaf de Provincialeweg als water bestemmen. De A-watergang loopt vervolgens tussen de kavels aan de Provincialeweg 16(a) en de Vogelenzangseweg 43 door, en kruist de Vogelenzangseweg ter hoogte van huisnummer 28b. Graag hele A-watergang ononderbroken als water bestemmen, inclusief de aan beide zijden gelegen beheerzone.
4. Ook de watergang ten oosten van de Vogelenzangseweg nrs. 25-45 is een A-watergang, welke deels beduikerd aansluit op de benedenstrooms gelegen A-watergang. Graag hele A-watergang ononderbroken als water bestemmen, inclusief de aan beide zijden gelegen beheerzone.

Buren

5. De plankaart ter hoogte van het vigerende bestemmingsplan 'partiële herziening industrieterrein III 1998' is niet conform de vastgestelde plankaart, noch conform de verleende keurontheffing voor het aanleggen van het oppervlaktewatersysteem. Hier dient de juiste plankaart te worden opgenomen. Voor dit plan is centraal waterberging gerealiseerd. Dit houdt in dat de kavels welke binnen het plan nog worden bebouwd, niet separaat compenserende waterberging aan hoeven te leggen.
6. De kavel gelegen tussen de sportvelden en de Hulsterstraat is opgenomen als bedrijfsbestemming op grond van het bestemmingsplan Drukkerij Hulsterstraat Buren 2003. De in dit plan opgenomen compenserende maatregelen (wadi) zijn niet opgenomen op de plankaart. Dit moet alsnog gebeuren, bij voorkeur via de aanduiding Waterstaat-Waterberging die daartoe ook in andere recente (ontwerp)bestemmingsplannen van de gemeente Buren is gehanteerd.
7. De waterpartijen ten westen van de Erichemseweg en ten zuiden van de Hulsterstraat zijn A-watergangen: WS-BWG opnemen.
8. De watergang ten westen van de Erichemseweg en ten noorden van de Hulsterstraat is eveneens een A-watergang: WS-BWG opnemen.
9. De A-watergang langs de noordzijde van de Hulsterstraat is onderbroken weergegeven ter plaatse van nummer 4. De afvoer loopt hier echter ononderbroken door via een duiker. Graag correct opnemen op de plankaart, via Water of WS-BWG.
10. Het gebied ten oosten van de Buresestraat watert af via de A-watergang die ter hoogte van perceel met nummer 203 de Buresestraat kruist. Hier is de A-watergang onderbroken weergegeven ter plaatse van de weg en geen Water of WS-BWG opgenomen ter hoogte van de duiker.

Beusichem

11. In het plangebied liggen een aantal (deels) beduikerde watergangen, welke in het waterplan zijn opgenomen als over te dragen watergangen. Deze watergangen / duikers graag alsnog opnemen op de plankaart, bijvoorbeeld via Water of WS-BWG.
12. De watergangen langs de Beijerd en de Klassenburgerstraat zijn geen A-watergangen. Wij waarderen het opnemen van de voorgenomen dubbelbestemming WS-BWG ten behoeve van het onderhoud door gemeente of derden, maar wijzen wel op het feit dat dit - nog - geen A-watergangen betreft. Wel zullen een aantal van deze watergangen mogelijk worden overgenomen vanuit het project Overname Stedelijk Water. Dit project is echter nog niet afgerond. In de toelichting moet dit verhelderd worden.
13. Achter de Klassenburgerstraat nr. 3 is een watergang opgenomen op de plankaart, het is dubieus of deze nog wel aanwezig is.

Bij de toelichting:

14. In paragraaf 1.3 ontbreekt de vermelding van het waterplan Buren, dat in 2009 door gemeente en waterschap is vastgesteld en waarin doelen, knelpunten en maatregelen voor het stedelijk watersysteem voor de gemeente Buren zijn vastgelegd.
15. In paragraaf 1.3 is het Integraal Waterbeheersplan 2002-2006 vermeld. Inmiddels is het Waterbeheerplan 2010-2015 in werking getreden en goedgekeurd door de Provincie. Dit plan is echter vermeld onder de plannen van de Provincie Gelderland. Dit is enigszins misleidend. Tekst s.v.p. actualiseren/corrigeren.
16. De Waterwet is niet opgenomen.
17. In paragraaf 1.3 is het plan Industrieterrein III vermeld. Dit betreft een plan uit 1998. In 2008 is echter een herziening vastgesteld (Partiële herziening Industrieterrein III 1998). Deze is niet opgenomen in de lijst en lijkt tevens niet verwerkt te zijn in het plan (toelichting en plankaart).
18. In paragraaf 2.3 is de waterhuishouding beschreven. Zie opmerking over Waterbeheerplan actualiseren, is ook in deze paragraaf van toepassing.

19. In paragraaf 2.3 is aangegeven dat langs A-watergangen een dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang. Met name in Beusichem is deze dubbelbestemming ook opgenomen langs huidige C- en B-watergangen. Wij waarderen dit, aangezien deze watergangen in aanmerking komen voor het traject overname stedelijk water en mogelijk in de toekomst door het waterschap onderhouden zullen gaan worden. Dit project is echter nog niet afgerond. Graag de toelichting nuanceren: de zone is opgenomen zowel langs A-watergangen of langs watergangen welke door de gemeente worden onderhouden maar in de toekomst mogelijk zullen worden overgedragen aan het waterschap.

20. In paragraaf 2.3 is onderstaande tekst opgenomen:

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.

Deze tekst graag aanpassen:

- Het infiltreren van hemelwater is in de gemeente Buren doorgaans niet mogelijk
- Tussen 'bergen in het oppervlaktewater' en 'Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling' toevoegen van de tekst: 'Hierbij kan het hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater'.

21. Bij het bedrijventerrein Maurik is beschreven dat er een bergingstekort is bij de uitbreiding van het transportbedrijf. En dat de bergingscapaciteit nader wordt beschouwd bij de verdere ontwikkelingen in en om Maurik. Wij kunnen niet met de voorgestelde werkwijze instemmen, voor zover deze betrekking heeft op de uitbreiding van het transportbedrijf. Voor de voorgenomen uitbreiding dient binnen het plangebied Doejenburg afdoende berging gerealiseerd te worden om problemen met het oppervlaktewaterpeil in de nabijheid te voorkomen. Wij treden graag nader in overleg om te komen tot een oplossing voor het bergingstekort ter plaatse en de verankering daarvan in het bestemmingsplan. Voor de afvoer en berging van het hemelwater vanuit het overige gebied van de Doejenburg geldt wel dat wij dit in onderling overleg en in samenhang met de overige ontwikkelingen in Maurik zullen bezien.
22. Het oppervlaktewatersysteem in het deelgebied van het voormalige bestemmingsplan Bedrijventerrein Buren III is niet in overeenstemming met de plankaart van het vastgestelde vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 2008).
23. De watergangen in het plangebied van het voormalige bestemmingsplan Bedrijventerrein Buren III zijn als A-watergangen aangelegd. Dit klopt niet in de beschrijving. Hetzelfde geldt voor de A-watergang ten westen van de Erichemseweg en ten noorden van de Hulsterstraat.
24. Lozingspunten van de riolering in de diverse deelgebieden zijn niet opgenomen. Een kaartje hiervan zou kunnen worden toegevoegd ter verduidelijking van het rioleringsstelsel in de verschillende plangebieden.

25. Pagina 15: gesteld is dat het bedrijventerrein Beusichem via weteringen afwatert op de Lek. Dat is niet juist. Het oppervlaktewater watert in zuidwestelijke richting af via weteringen naar de Linge.
26. Het bedrijventerrein in Beusichem is volgens onze informatie gescheiden gerioleerd. Dit zou overigens moeten worden omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel (voorschrift Wvo-vergunning).
27. Pagina 16: gesteld is dat in het plangebied van het bedrijventerrein Buren geen A-watergang aanwezig is, dat is onjuist, langs de westelijke kavelgrens van de woningen aan de Erichemseweg 6 en 6a ligt een A-watergang.
28. De legger met A-watergangen zal u separaat worden toegezonden.