

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan

BUITENGEBIED, BEDRIJVENTERREIN BUITENWEG, MAURIK

Gemeente Buren

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan	3
2. Ligging van het plangebied	3
3. Relatie met andere plannen	4

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	8
2. Inventarisatie bestaande situatie	8
3. Milieuaspecten	6
4. Externe veiligheid	11
5. Archeologie	11
6. Flora & fauna	15
7. Waterhuishouding	16
8. Economische uitvoerbaarheid	17

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	18
2. Beeldkwaliteit	18
3. Toelichting op de bestemmingsregeling	19
4. Toelichting op regels	19

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	21
------------	----

Bijlagen:

- A. Verkennend bodemonderzoek Homoet (bedrijventerrein 2^e fase) te Maurik (rapportnummer 08-P-275) (separaat)
- B. Archeologische inventarisatie bureauonderzoek en veldonderzoek ADC Archeoprojecten (rapportnummer 1626) (separaat)
- C. Proefsleuvenonderzoek Bedrijventerrein fase 2 (Homoetsestraat), Maurik, gemeente Buren Archis onderzoekmeldingsnummer 45120
- D. Onderzoek geluid en luchtkwaliteit voor de botenloods aan de Buitenweg te Maurik (projectnummer M10B0420) (separaat)
- E. Notitie locatie Buitenweg (natuurtoets) van bureau Waardenburg bv (10-286/11.10440/PauBo) (separaat)
- F. Watertoets Grontmij (referentienummer 99046830) (separaat)
- G. brief van 16 maart van GS betreffende goedkeuring aan de aanpassing van de verstedelijkingscontour ten behoeve van het bedrijventerrein Homoet (separaat)

1. INLEIDING

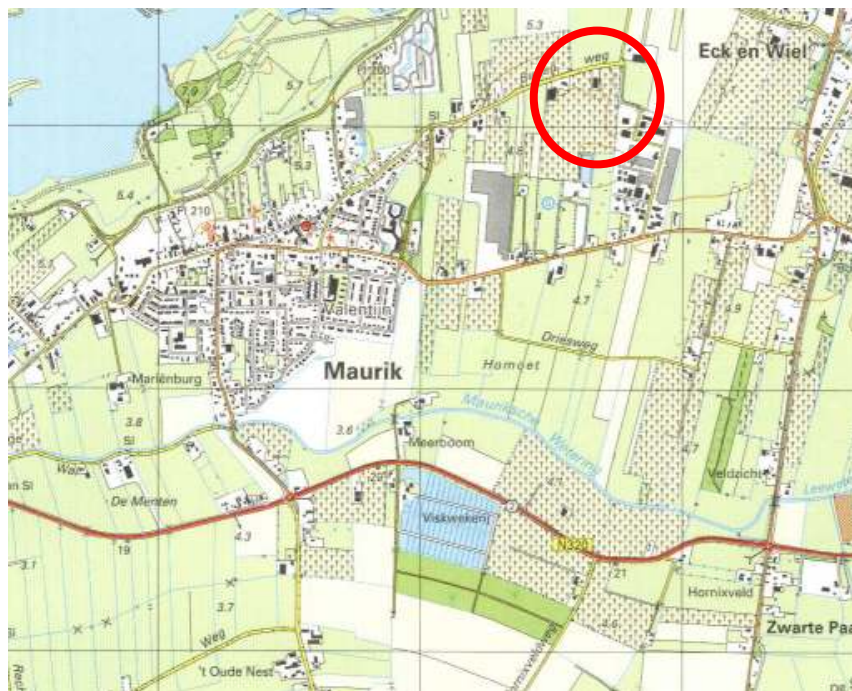
1. Algemeen

Bij besluit van 30 juni 2009 heeft de raad van de gemeente Buren het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Homoet vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 4 augustus 2010 het besluit van de raad van de gemeente Buren van 30 juni 2009 vernietigt, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" met betrekking tot de kavel aan de Buitenweg in de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein. Als motivering van dit besluit heeft de Raad van State aangegeven dat ten behoeve van het plan verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd. Hoewel de raad in de stukken en ter zitting heeft gesteld dat alle onderzoeken zijn aangevuld in verband met de toevoeging van de kavel aan het plangebied, kan de Afdeling ten aanzien van het onderzoek naar geluid en luchtkwaliteit, opgesteld door Syncera B.V. op 5 februari 2007, alsmede ten aanzien van de Quicksan natuuronderzoek bedrijventerrein Homoet en het aanvullende natuuronderzoek, beiden uitgevoerd door Ecochore natuurtechniek, evenwel niet vaststellen dat de kavel daarin (aanvullend) is betrokken.

De noodzaak tot het realiseren van de bedrijfsbestemming op de locatie aan de Buitenweg is nog steeds aanwezig. In dit bestemmingsplan worden de gronden met een oppervlakte van circa 0,97 ha aan de Buitenweg daarom opnieuw bestemd voor een bedrijfsbestemming. De daartoe benodigde relevante onderzoeken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bedrijventerrein Buitenweg, Maurik is gelegen in het buitengebied ten oosten van Maurik aan de Buitenweg. Het onderstaande kaartje geeft de ligging nader weer.



ligging van het plangebied

3. Relatie met andere plannen

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingplan Buitengebied Maurik gedeeltelijke herziening D uit 1983 vigerend. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “agrarisch productiegebied”. Voorliggend bestemmingsplan vervangt deze.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerreinen is op 30 juni 2009 vastgesteld.

Het betrof een bestemmingsplan voor plaatselijke bedrijven in de gemeente Buren. De Raad van State heeft het vaststellingsbesluit voor een klein gedeelte van het bedrijventerrein aan de Buitenweg vernietigd om reden van onvoldoende zekerheid of de bij het plan gevoegde onderzoeken de locatie aan de Buitenweg mede bevatte. Realisatie van de bedrijfsbestemming op de locatie aan de Buitenweg is daardoor niet mogelijk.

Structuurvisie Buren 2009-2019

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 hoofdkeren 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.

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.

Voorliggend bestemmingsplan past als lokaal bedrijf binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de structuurvisie.

Nota Ruimte

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

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

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.

In het Streekplan Gelderland uit 2005 wordt ten aanzien van bedrijventerreinen opgemerkt dat:

"De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling". Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde *regionale* behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen.

Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemers-stromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederen-stromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzoening).

De regionale bedrijvigheid in de regio Rivierenland concentreert zich in Tiel. De regio denkt te kunnen voorzien in de accommodatie van de opgave voor regionale bedrijvigheid in de vorm van de ontwikkeling van bedrijventerrein Medel II. Voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid heeft het de voorkeur om intergemeentelijke bedrijventerreinen te ontwikkelen. Binnen het streekplan zijn zoekzones aangewezen voor nieuwe bouwlocaties met behulp van rode raamwerken.

De provincie geeft aanwijzingen met betrekking tot de aard, schaal en functies. Stedelijke uitbreidingen (w.o. woon- en werklocaties) moeten qua milieu passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast dienen aard en functie van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het

bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten.

Op basis van het provinciale beleid is ter plaatse van de botenloods de maximale kavelgrootte van 0,5 ha in principe van toepassing.

De gemeente verleent medewerking aan het particuliere initiatief van het Eiland van Maurik om op eigen grond een botenloods te realiseren ten behoeve van de nabijgelegen (buitendijkse) jachthaven.

Ambtelijk overleg met de provincie heeft inmiddels plaatsgevonden. Er zijn voldoende handvatten om deze grotere oppervlakte toch te realiseren. In dat licht wordt nadrukkelijk de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties van de provincie genoemd. Ook het Convenant bedrijventerreinen Rivierenland biedt mogelijkheden. In bijlage 1 van het convenant is onder punt 11 aangegeven dat het college vrijstelling kan verlenen tot 2,5 hectare. Hierbij moet ingegaan worden op de passendheid qua functie en schaal. De functie is ten dienste van de botenopslag van het aan de overzijde van de dijk gelegen jachthaven. Het elders realiseren van de botenloods is onlogisch qua verkeersbewegingen. Bij de jachthaven is de loods ook niet mogelijk aangezien het uiterwaardengebied is. De schaal van de bebouwing is passend omdat aansluiting wordt gezocht bij de maximale afmetingen van agrarische bedrijfsbebouwing.

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.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780.

In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. Een van die kaders betreft de mogelijke locatie van nieuw te realiseren bedrijfsbestemmingen.

In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied,
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,

- mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
 - e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Onderhavige gronden liggen voor een klein deel binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8. Voor het overige gedeelte ligt de geplande bedrijfsbestemming buiten het gebied waar bouw mogelijkheden voor een nieuwe bedrijfsbestemming zijn toegestaan.

Bij de tot standkoming van het bestemmingsplan Homoet is ten aanzien van dit aspect overleg gevoerd met de provincie waarbij aan de orde is geweest dat door verschuiving van de begrenzing van de zoekzone de vorm van de zoekzone is aangepast zodanig dat de omvang van de zoekzone niet vergroot werd. Bij brief van 16 maart hebben GS goedkeuring verleend aan de aanpassing van de verstedelijkingscontour ten behoeve van het bedrijventerrein Homoet. Betreffend schrijven is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In artikel 25 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is bepaald dat de verordening niet van toepassing is op bestaande rechten. Als bestaand recht wordt in artikel 25, lid 2, sub a beschouwd een ontwerp bestemmingsplan dat voor de inwerkingtreding van de verordening ter inzage is gelegd en waarop geen zienswijze door GS is ingediend. Deze situatie is hier aan de orde.

Er zijn in de ruimtelijke verordening Gelderland voor de overige daarin genoemde aspecten geen verdere belemmeringen aanwezig.

Economisch Programmerings en Ontwikkelingsdocument

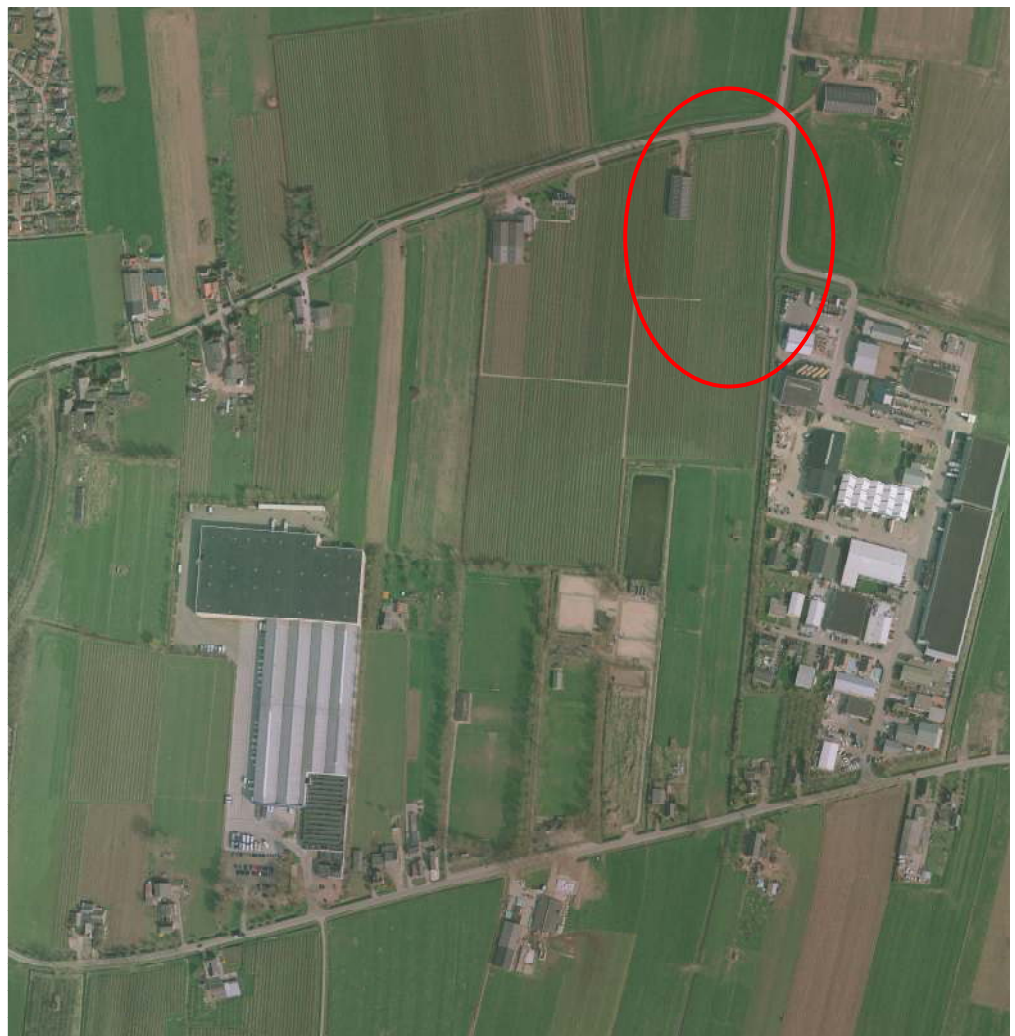
De provincie Gelderland werkt aan een nieuwe structuurvisie voor bedrijventerreinen. De regio's spelen hierbij een belangrijke rol. De provincie vraagt de regio's om hun bijdrage te leveren in de vorm van een Economisch Programmerings en Ontwikkelingsdocument (EPO).

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.

Onderhavig plan voor realisatie van een botenloods betreft een particulier initiatief dat een sterke lokale binding heeft met het in de nabijheid gelegen waterrecreatiegebied Eiland van Maurik.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, waterhuishouding en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Inventarisatie bestaande situatie
Het plangebied ligt ten noorden van de Homoetsestraat tussen Maurik en Eck en Wiel. Het terrein is in gebruik als boomgaard. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied

Het terrein maakt onderdeel uit van een agrarisch fruitteeltbedrijf. Een deel van het agrarische bedrijf wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een A-watergang.



Locatie Buitenweg

Bron Streetview

Aansluitend op het plangebied ligt ten oosten van het plangebied bedrijventerrein Doejenburg. Doejenburg wordt ontsloten via de Homoetsestraat en is eveneens bereikbaar vanaf de Buitenweg.

3. Milieuaspecten **Bodemonderzoek**

Op grond van de Wet bodembescherming is bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen het volgende van belang:

1. activiteiten die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging moeten in kaart worden gebracht;
2. de kwaliteit van de bodem moet worden vastgesteld;
3. er moet een inventarisatie worden gemaakt van de gebieden waar de kwaliteit van de bodem wel en niet geschikt is voor de nieuwe bestemming;
4. er moeten maatregelen worden genomen zoals het saneren van de bodem wanneer er sprake is van dusdanige bodemverontreiniging of vroeg in de planfase een gebruik zoeken dat past bij de bodemkwaliteit.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Hopman en Peters holding B.V. in oktober 2008 een verkennend bodemonderzoek voor het noordelijke deel van het plangebied en het voormalige depotterrein uitgevoerd (rapportnummer 08-p-275).

Hopman en Peters holding B.V. heeft het noordelijke deel van het plangebied en het voormalige depotterrein onderzocht. Er zijn 4 deellocaties onderzocht: de "Fruitschuur", "Voormalig Depot", "Parkeerterrein" en "Boomgaard". Op de deellocaties "Fruitschuur", "Voormalig Depot" (beide betreffen dit bestemmingsplan) zijn alle aangetroffen concentraties van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Geluidhinder

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de geluidhinder vanwege de verkeerstoename op het bedrijventerrein Homoet. De verkeersafwikkeling

van het nieuwe bedrijventerrein vindt hoofdzakelijk plaats naar de Homoetsestraat. Het uitgevoerde geluidsonderzoek richtte zich met name op dit aspect. De gevolgen voor de Buitenweg waren in het betreffende onderzoek niet nader toegelicht.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gevolgen van het wegverkeer op de Buitenweg nader onderzocht.

Door MWH BV is in opdracht van de gemeente Buren onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Buitenweg. Het onderzoek is gedateerd op 19 januari 2011 en heeft het kenmerk M10B0420.r02. Uit dit onderzoek blijkt dat de toename van het geluid beperkt blijft tot ca. 1,2 dB vanwege autonome ontwikkeling tussen 2010 en 2025 en ca. 0,3 dB vanwege het verkeer voor plangebied 1. De toename vanwege het verkeer in plangebied 1 is daarmee niet relevant. De maximale grenswaarde voor woningen in het buitengebied wordt niet overschreden. Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Overige milieuhinder

Binnen het plangebied zijn geen woningen aanwezig. Buiten het plangebied zijn enkele burgerwoningen aanwezig en de bedrijventerreinen Wehkamp en Doejenburg. Vanwege de woningen wordt een inwaartse zone-ring gehanteerd. Deze inwaartse zonering legt beperkingen op aan de bedrijven die gevestigd worden op het bedrijventerrein. De geplande botenloods legt overigens geen beperkingen op aan de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven.

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Aangezien de situatie aanzienlijk zal veranderen met de komst van het bedrijventerrein en de nieuwe verbindingsweg is in het kader van deze wet onderzocht in hoeverre de toekomstige situatie invloed heeft op de luchtkwaliteit ten gevolge van toekomstig wegverkeer. In het Besluit lucht 2005 zijn de eisen ten aanzien van de concentraties van stoffen in de lucht opgenomen. Plandrem-pels en grenswaarden zijn gesteld voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide, PM₁₀ (fijn stof), SO₂ (zwaveldioxide), Pb (lood), CO (koolstofmonoxide) en C₆H₆

(benzeen).

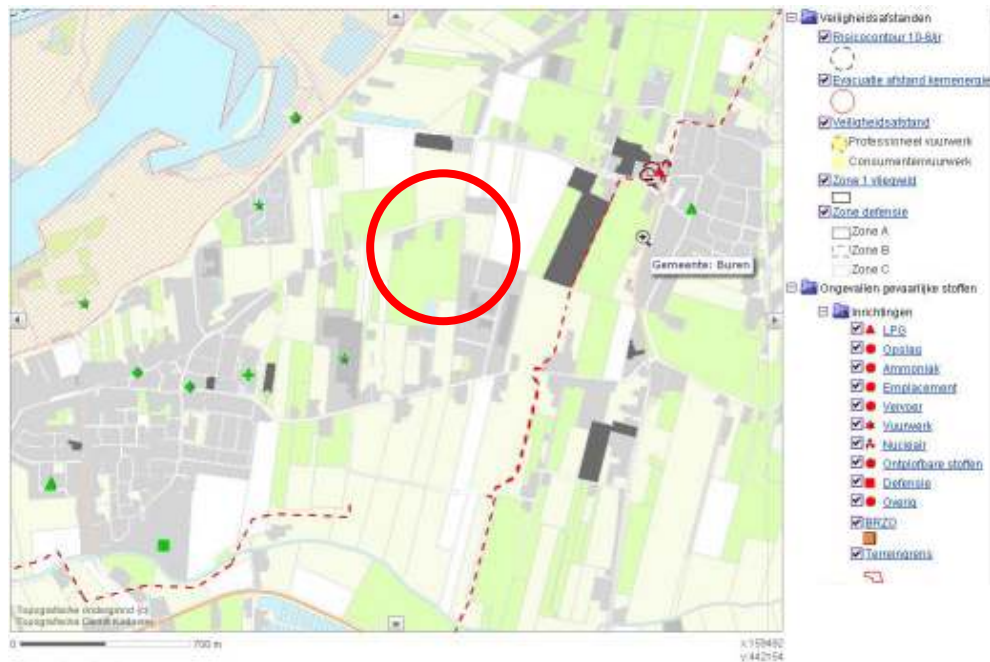
Op basis van dit besluit heeft MWH B.V. in maart 2011 onderzocht wat de gevolgen zijn van de realisatie van het bedrijventerrein de Homoet (projectnummer M10B0420). Onderzoek naar geluid en luchtkwaliteit voor de botenloods aan de Buitenweg te Maurik

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er voor de luchtkwaliteit geen belemmering zijn voor de planontwikkelingen op basis van het Besluit luchtkwaliteit. De in het Besluit vastgestelde grenswaarden en plandrempels worden niet overschreden. De realisatie van het bedrijventerrein en de verbindingsweg leiden wel tot verslechtering van de luchtkwaliteit, maar de blootstellingconcentraties blijven ruim onder de grenswaarden.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4. Externe veiligheid

Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan. Dit is niet het geval.



risico kaart plangebied

bron provincie Gelderland

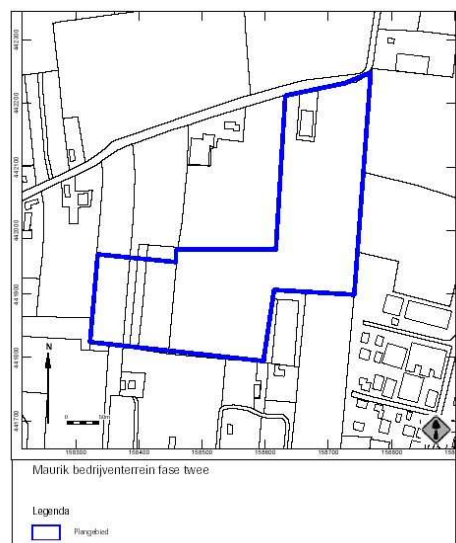
5. Archeologie

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed, het 'verdrag van Malta' genaamd, is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Op 26 februari 1998 is het verdrag van Malta door de Staten-Generaal bij rijkswet goedgekeurd. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag onderzocht te worden.

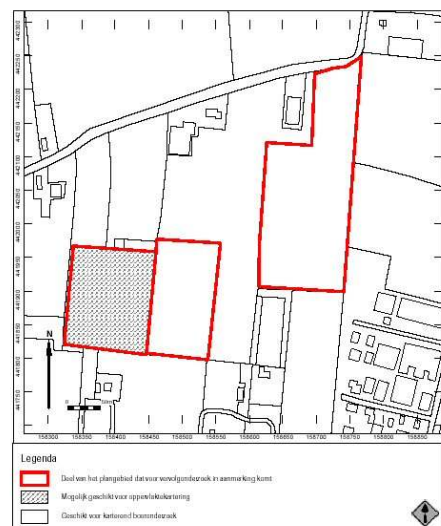
Ten behoeve van het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet heeft ADC ArcheoProjecten in augustus 2008 een bureauonderzoek en in september 2008 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het noordelijke deel van het plangebied (rapportnummer 1626).

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat binnen het noordelijke deel van het plangebied oever- of beddingafzettingen voorkomen. Op een aantal plaatsen worden deze afgedekt door komafzettingen. Op basis van de kleidikte en zanddiepte kan binnen het plangebied een noordoost naar zuidwest georiënteerde restgeul worden herkend. Dit manifesteert zich door de afwisseling tussen klei- en zandlagen, wat wijst op een overwegend nat gebied dat soms overstroomd raakt.

Er zijn drie indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische waarden binnen het noordelijke deel van het plangebied. Met uitzondering van een fragment aardewerk, hebben deze indicatoren geen diagnostische kenmerken. Het aardewerk stamt uit de Romeinse tijd. Omdat het aardewerk een oppervlaktevondst betreft, is niet met zekerheid te zeggen dat het ook van origine uit het plangebied komt. Het kan meegebracht zijn van elders door ophogingen van de bodem en binnen het plangebied terecht zijn gekomen.



Onderzocht gebied

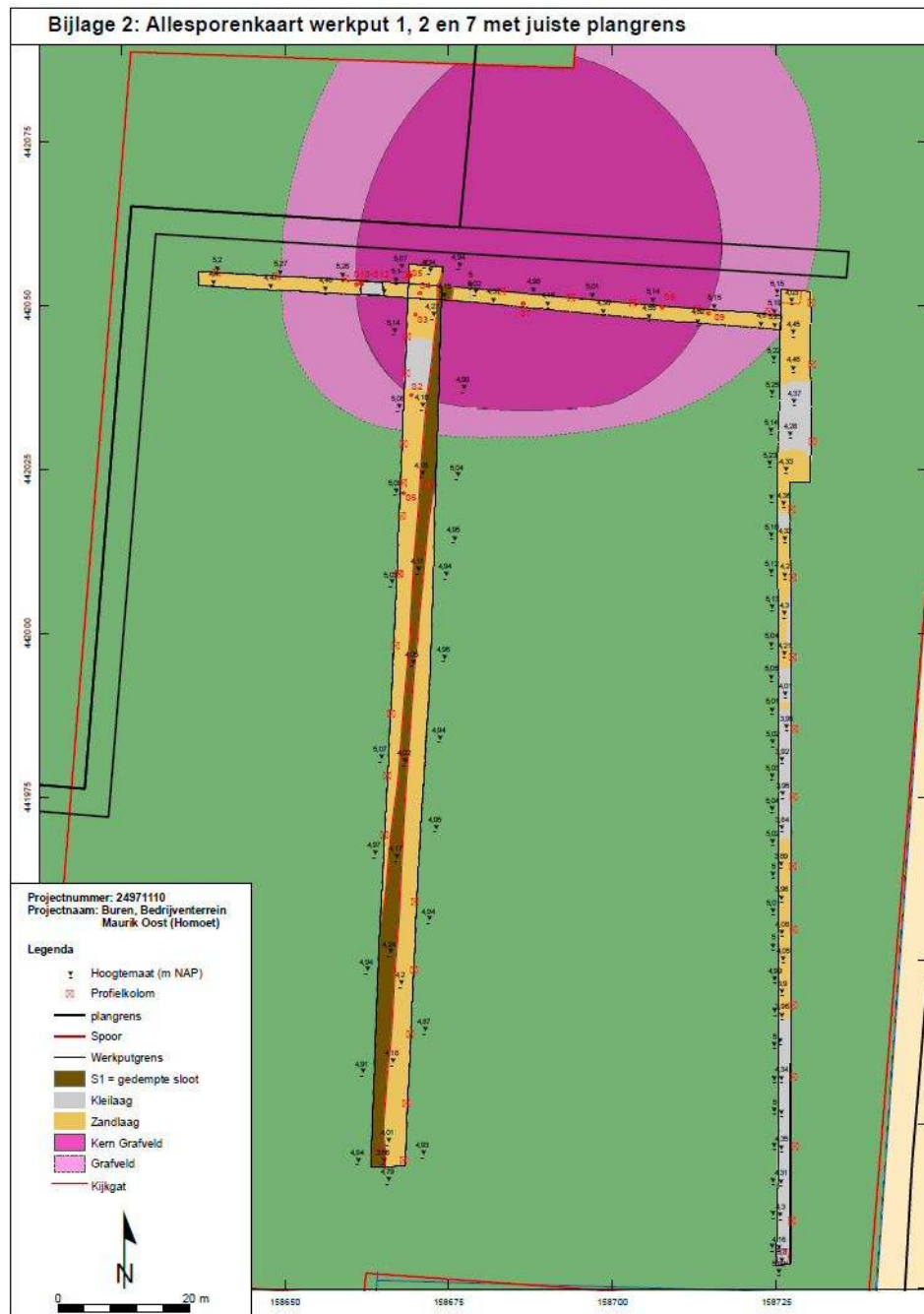


Gebied waarvoor nader onderzoek aanbevolen wordt door ADC

ADC ArcheoProjecten adviseerde op die plaatsen in het noordelijke deel waar de bodem intact is gebleken om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een karterend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Hierbij moet wel gezegd worden dat organische resten en bot door de boven het hoogste grondwaterpeil (1 m – 1mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden binnen het plangebied slecht zijn geconserveerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) of Programma van Eisen (PvE).

ADC adviseerde vervolgonderzoek. Daartoe is in oktober 2010 een programma

van eisen opgesteld waarin nader is aangegeven in welke gedeelte van het aangegeven gebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zou worden. Op basis van het programma van eisen heeft in februari 2011 Becker & Van de Graaf bv een Proefsleuvenonderzoek Bedrijventerrein fase 2 (Homoetsestraat), Maurik, gemeente Buren Archis onderzoekmeldingsnummer 45120 uitgevoerd. Het betrof proefsleuven die grenzen aan dit plangebied. Binnen de proefsleuven zijn 2 romeinse crematievelden gevonden.



Naar aanleiding van het onderzoek is een selectieadvies opgesteld. Dit advies is hieronder opgenomen.

“Archeologisch gezien ligt de nadruk op het grafveld. Er zijn geen overige relevante archeologische sporen. Grote delen van oeverafzettingen blijken afgetopt. Het selectieadvies luidt, op basis van de waarderingstabel, om het de locatie van het grafveld in situ te behouden. Aangezien dit echter niet mogelijk is wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek, een opgraving, uit te voeren voor deze locatie. Het gaat om een gebied van circa 1800 m², zie bijlage. Met dit veldwerk dient tevens proefsleuf 6 en indien mogelijk proefsleuf 5 te worden aangelegd.

Voor de opgraving dient een aanpassing op het PvE te worden geschreven. De aanpassing is met name gericht op het grafveld, zodat hiervoor toegespitste onderzoeksvragen voor worden opgesteld.”

Het onderzoek evenals het proefsleuvenonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek geven aanleiding om de archeologische verwachtingswaarde die op de onderhavige gronden liggen te handhaven. Deze verwachtingswaarde zijn bepaald voor alle gronden binnen de gemeente Buren.

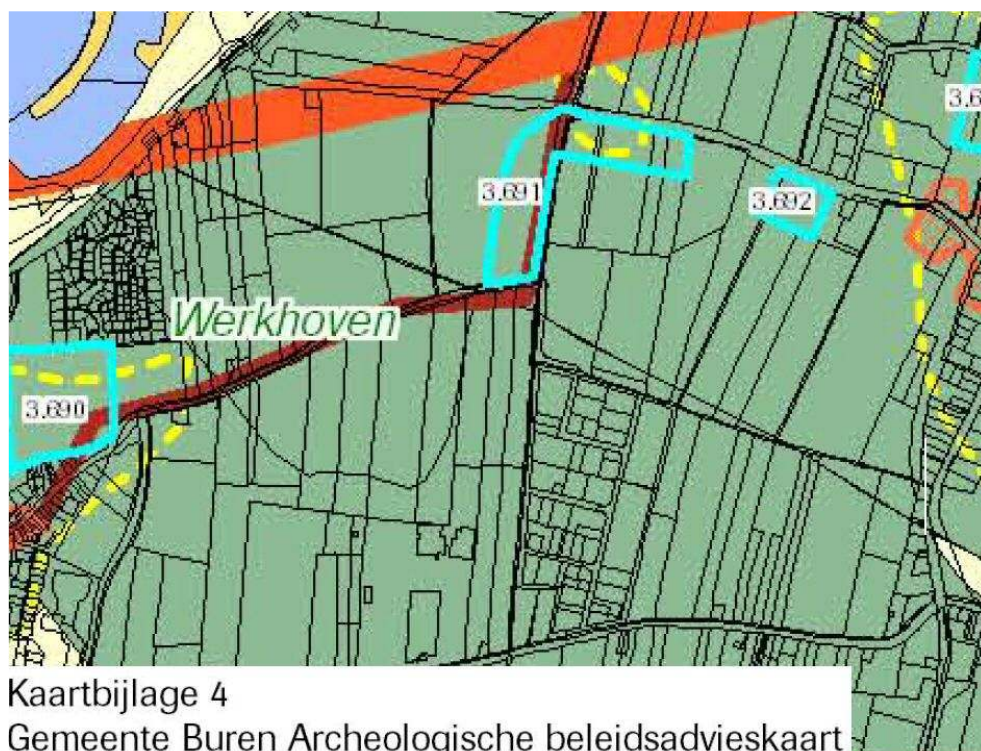
In 2009 heeft de gemeente om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten maken (rapport H 025).

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

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

Het grondgebied ter plaatse van het plangebied heeft op basis van de beleidsadvieskaart van ADC bijna geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde.

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



Kaartbijlage 4

Gemeente Buren Archeologische beleidsadvieskaart

Archeologische verwachting

- Hoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld of diepteligging onbekend
- AMK - terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer

6. Flora & fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke handelingen uit te voeren zal er gekeken worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijke aanwezige beschermde flora en fauna.

In maart 2011 is door Bureau Waardenburg bv de Notitie locatie Buitenweg (kenmerk 10-286/11.10440/PauBo) opgesteld.

Deze notitie gaat in op de flora en fauna aspecten van de locatie aan de Buitenweg.

In de notitie wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ingreep verbodsbepalingen kunnen overtreden worden door het vernietigen van een deel van het

biotoop van een steenuil. Dit dient gemitigeerd (verzacht) te worden door vóór uitvoering van de ingreep maatregelen uit te voeren. Als dat niet mogelijk is moet ontheffing worden aangevraagd op basis van een compensatieplan.

Aanbevolen wordt om in overleg met een terzake deskundig ecooloog vast te stellen of en zo ja op welke wijze het overblijvende groen ingepast kan worden, zodanig dat de functionaliteit van het groen binnen het leefgebied van de steenuil gewaarborgd blijft. Indien behoud van de functionaliteit met mitigerende maatregelen mogelijk is kan indien gewenst (niet verplicht) een positieve afwijzing worden aangevraagd bij het ministerie. Als mitigatie op het terrein niet mogelijk is en het overblijvende groen onvoldoende is, zal een Flora- en faunawet ontheffing op basis van compensatie buiten het terrein noodzakelijk zijn. Bij de Locatie Buitenweg wordt een territorium van een steenuil minder geschikt en moet in eerste instantie geprobeerd worden binnen het territorium maatregelen te nemen om de geschiktheid te waarborgen. Het is niet mogelijk om aan te haken op de compensatie voor steenuilen die in het kader van het bedrijventerrein wordt uitgevoerd, omdat dit nieuwe territorium op te grote afstand van het territorium aan de Buitenweg.

De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7. 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 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 van het Waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet waar onderhavige gronden aan de Buitenweg destijds deel van uitmaakte is door Grontmij Nederland BV onderzoek verricht naar de aspecten die de waterhuishouding betroffen.

Aangezien de gronden aan de Buitenweg in dit bestemmingsplan opnieuw geregeld worden overeenkomstig de bedoelingen, zoals destijds vastgelegd in het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet, is het eerder uitgevoerde onderzoek van de Grontmij Nederland BV van toepassing. Hieronder wordt gerefereerd aan dat onderzoek.

Aangezien de situatie in het plangebied zal veranderen heeft Grontmij Nederland B.V. een watertoets en een scenariostudie voor de waterberging uitgevoerd voor het plangebied (referentienummer 99046830, 24 april 2009). Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het Waterschap Rivierenland heeft in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet zienswijze ingediend. De gemaakte bemerkingen ten aanzien de bestemming Water – Beheerszone, de bestemming “Wegen”, de in het plan opgenomen paragraaf waterhuishouding en de bij het plan behorende watertoets en zijn verwerkt.

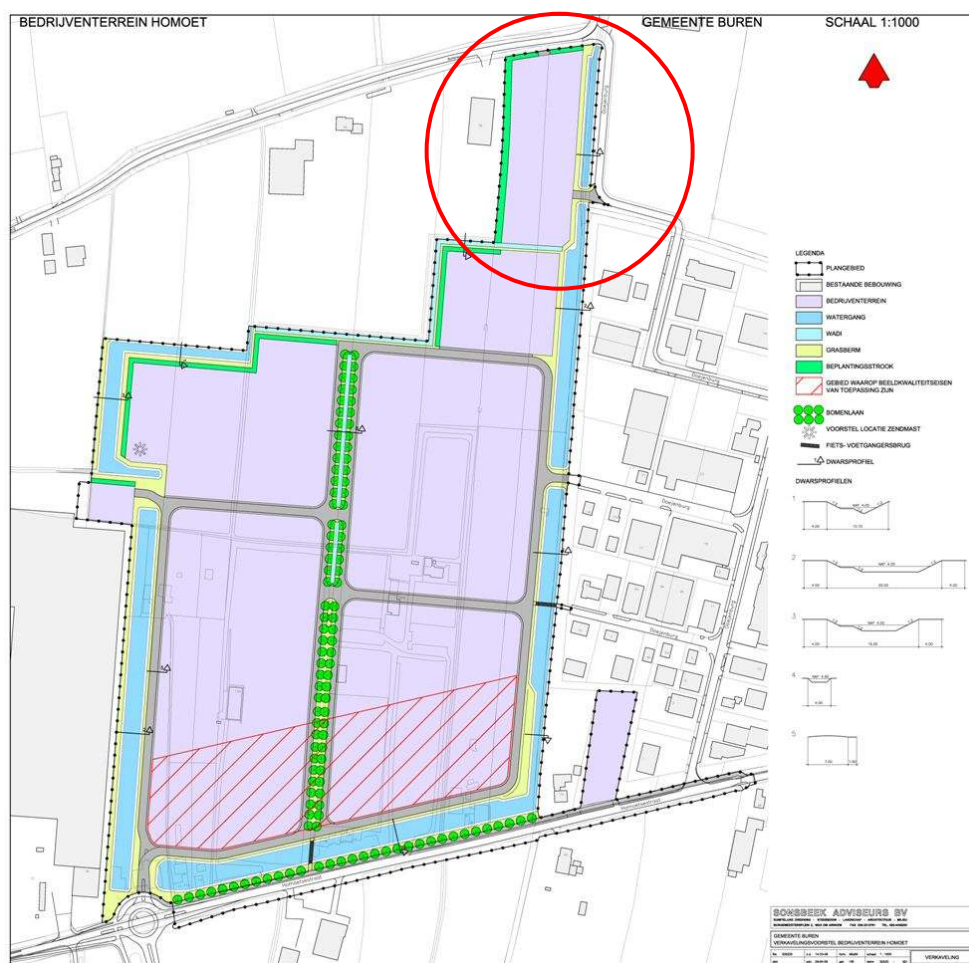
Het advies van het Waterschap Rivierenland is hierachter opgenomen.

8. Economische uitvoerbaarheid
- Dit bestemmingsplan maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet. Ten behoeve van het plan bedrijventerrein Homoet is een grondexploitatieberekening opgesteld die gebaseerd is op de grondexploitatieberekening uit het masterplan. Daaruit is naar voren gekomen dat de haarbaarheid van het gehele plan verzekerd is. Naar deze berekening wordt verwezen.
- Voor dit plan geldt dat het een particuliere ontwikkeling betreft waarbij de gemeentelijke kosten worden afgedekt door de initiatiefnemer.
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Ten behoeve van het bedrijventerrein Homoet is in 2009 een verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan is als basis gebruikt voor het bestemmingsplan Homoet. Het noordelijke gedeelte van het plan Homoet wordt als bestemmingsplan Buitengebied bedrijventerrein Buitenweg in procedure gebracht. De gronden binnen dit bestemmingsplan krijgen de bestemming Bedrijf. In onderstaand kaartbeeld is de relatie met het plan Homoet aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestemmingsplansystematiek en in hoofdstuk 3 worden de afzonderlijke bestemmingen toegelicht.



Verkavelingsplan bedrijventerrein Homoet

2. Beeldkwaliteit

De Buitenweg ligt in het agrarisch gebied. De hier gelegen bebouwing heeft een agrarische uitstraling. Om die reden is het van belang dat de aan de Buitenweg te realiseren bedrijfsbebouwing qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij agrarische bedrijfsbebouwing. Uit ruimtelijke overwegingen worden in het bestemmingsplan de bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen die direct grenzen aan de Buitenweg beperkt (bouwhoogte maximaal 10 en goothoogte maximaal 7 meter). Meer naar achter is een iets grotere goot- en bouwhoogte

toegestaan.

3. Toelichting op de bestemmingsregeling
- 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 informatie-systeem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12008) 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 kaartblad 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.

De gronden in dit bestemmingsplan zijn bestemd tot Bedrijf.

Teneinde de beleving van de bouwmassa vanaf de Buitenweg minder massaal te maken, wordt over de eerste 40 meter van de bebouwing, gezien vanaf de Buitenweg en gerekend vanaf de bouwgrens, een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter gehanteerd. Voor het overige gedeelte van het terrein geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.

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 regelen van dit plan.

Artikel 01. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de voorschriften gehanteerde begrippen.

Artikel 02. Wijze van meten

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

Artikel 3. Bedrijf

De bestemming regelt het hier voorgestane bedrijf. Aangesloten is bij de bestemmingsregeling zoals die is was opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet.

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.

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 met behulp van een omgevingsvergunning 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 .

Er is een parkeerbepaling opgenomen in de regels met een norm van 1 parkeerplaats op eigen terrein per 100m² bedrijfsvloeroppervlak.

Artikel 4. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

Het plangebied 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, heeft het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde deze dubbelbestemming gekregen.

Hierin is geregeld dat bepaalde grondwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en aanplantingen alleen toegestaan zijn met een omgevingsvergunning indien de afmetingen of omvang daarvan boven een in de regels genoemde oppervlaktemaat uitkomen.

In **artikel 5 tot en met 8** zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder een algemene wijzigingsbevoegdheid om bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 10 Titel

In dit artikel is de aanhaal titel opgenomen.

4. OVERLEG

1. Overleg

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

- Waterschap Rivierenland
- Provincie Gelderland

Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over aspecten die de Ruimtelijke Verordening Gelderland betreffen. Deze aspecten vormden geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen ten aanzien van dit plan dan het standpunt dat gold voor het in 2009 in procedure gebrachte bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet