

TOELICHTING

behorend bij:

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, TIELSESTRAAT, MAURIK
(TANKSTATION)**

Gemeente Buren

status: ontwerp

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Aanleiding en doelstelling | 2 |
| 2. Plangebied | 2 |
| 3. Geldende bestemmingsplannen | 2 |

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Inventarisatie bestaande situatie | 4 |
| 2. Beschrijving nieuwe situatie | 4 |

3. BELEIDSKADER

- | | |
|-------------|---|
| 1. Algemeen | 7 |
|-------------|---|

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

- | | |
|-----------------------------------|----|
| 1. Archeologie en cultuurhistorie | 13 |
| 2. Leidingen | 14 |
| 3. Milieu | 14 |
| 4. Waterhuishouding | 17 |

5. JURIDISCHE ASPECTEN

- | | |
|------------------|----|
| 1. Algemeen | 20 |
| 3. Bestemmingen | 20 |
| 4. Opbouw regels | 20 |

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- | | |
|-------------------------------------|----|
| 1. Economische uitvoerbaarheid | 22 |
| 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 22 |
| 3. Vooroverleg | 22 |

Bijlagen:

- A. een verkennend bodemonderzoek, Kenmerk: 1154301A

1. INLEIDING

1. Aanleiding en doelstelling

Firma Stap beschikte aan de J.E. Penraadstraat te Maurik over een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG. Dit verkooppunt motorbrandstoffen diende uit milieutechnische redenen verplaatst te worden vanwege woningbouwplannen binnen het dorp Maurik. Dit tankstation is gesloten en de gronden zijn bestemd voor woningbouw.

De gemeente heeft in november 2009 met de provincie overleg gevoerd over een alternatieve locatie buiten het dorp aan de Tielsestraat direct nabij de rotonde met de Provincialeweg N320.

Voorliggend bestemmingsplan beoogd het verkooppunt motorbrandstoffen juridisch mogelijk te maken.

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente aan de Tielsestraat nabij de rotonde met de provinciale weg. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging nader weer.



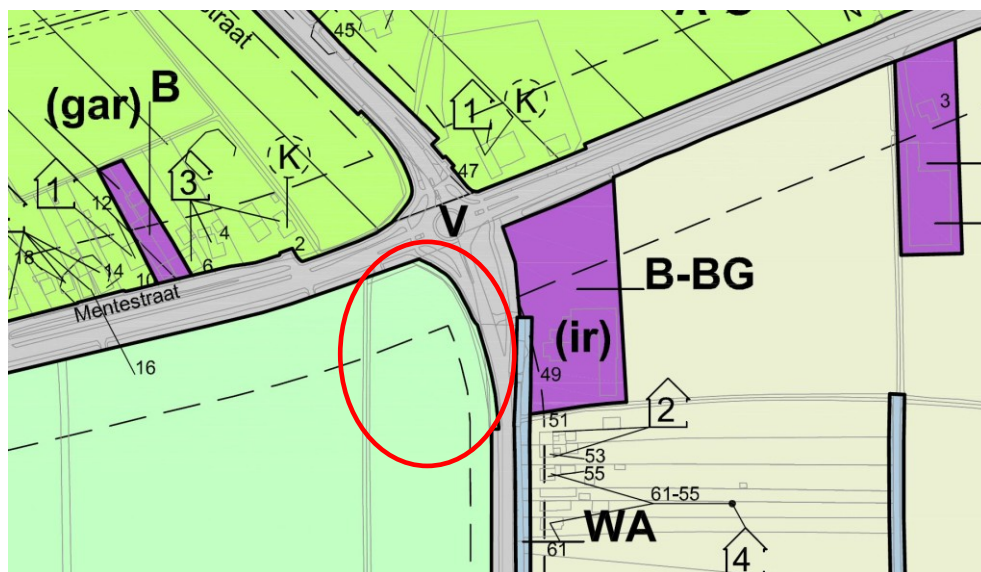
ligging van het plangebied

3. Geldende bestemmingsplannen

De onderhavige locatie is nu geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008. Daarin hadden de gronden de bestemming Agrarisch - Komgebied. Een gedeelte van de gronden is bovendien voorzien van de dubbelbestemming Uitstralingszone verkeer.

Deze bestemming staat het gewenste gebruik als verkooppunt motorbrandstoffen niet toe.

Het kaartje op de volgende pagina is een uittreksel uit de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Buren.



Uittreksel plankaart Buitengebied Buren 2008

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

1. Inventarisatie bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rotonde van de Provinciale weg en de Tielsestraat. De gronden kennen nu een agrarisch gebruik. Aan drie zijde van het plangebied liggen B watergangen. Langs een van deze watergangen is aan de westzijde een lage landschappelijke beplanting aanwezig. Aan de oostzijde van de Tielsestraat staat op ruime afstand een vrijstaande woning. Onderstaande foto's geven een beeld van de locatie.



Zicht vanaf rotonde op locatie Tielsestraat

bron: Streetview



Zicht vanaf de Tielsestraat, locatie verkooppunt motorbrandstoffen ligt links
bron: Streetview

2. Beschrijving nieuwe situatie

Het verkooppunt motorbrandstoffen wordt gesitueerd zuidwestelijk van de rotonde Tielsestraat / Provinciale weg N320. De bij het verkooppunt behorende overkapping krijgt een hoogte van circa 5,5 meter en ligt op 20 meter uit de as van de Provinciale weg, binnen de uitstralingszone van deze weg. Het verkooppunt heeft twee pompeilanden. Aan de oost- zuid en westzijde wordt een lage landschappelijke beplanting aangelegd met gebiedseigen beplanting. Ruimtelijk is sprake van een zelfstandig brandstofverkooppunt. De gezamenlijke in- en uitrit is gelegen aan de Tielsestraat. Het open karakter van het gebied blijft door de nu voorgestane inrichting optimaal aanwezig. Op het kaartje op de volgende pagina is aangegeven op welke wijze het terrein ingericht wordt.

De aanleg van het brandstofverkooppunt legt geen beperkingen op aan een toekomstige activiteit op aangrenzende percelen. De ruimtelijke impact is beperkt.

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden die in 2009 door de provincie gesteld zijn voor wat betreft de toelaatbaarheid van het verkooppunt motorbrandstoffen in relatie tot de beleidsuitgangspunten die gelden voor het waardevol open gebied die in het streekplan en in de provinciale verordening zijn opgenomen.

Uit stedenbouwkundige en ruimtelijke overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen het vestigen van het voorgenomen brandstofverkooppunt.

3. BELEIDSKADER

1. Algemeen

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

Rijksbeleid

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.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13 in werking getreden met ingang van 30 december.

Het Barro, heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

Nationaal Landschap

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

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

“Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke

en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt.

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

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

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

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

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken.

Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap.

Een Nationaal Landschap is geen ‘museumlandschap’. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen.

“Behoud door ontwikkeling” is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

De realisatie van een kleinschalig brandstoffenverkooppunt heeft geen significante invloed op de kwaliteit van het Nationale Landschap Rivierengebied.

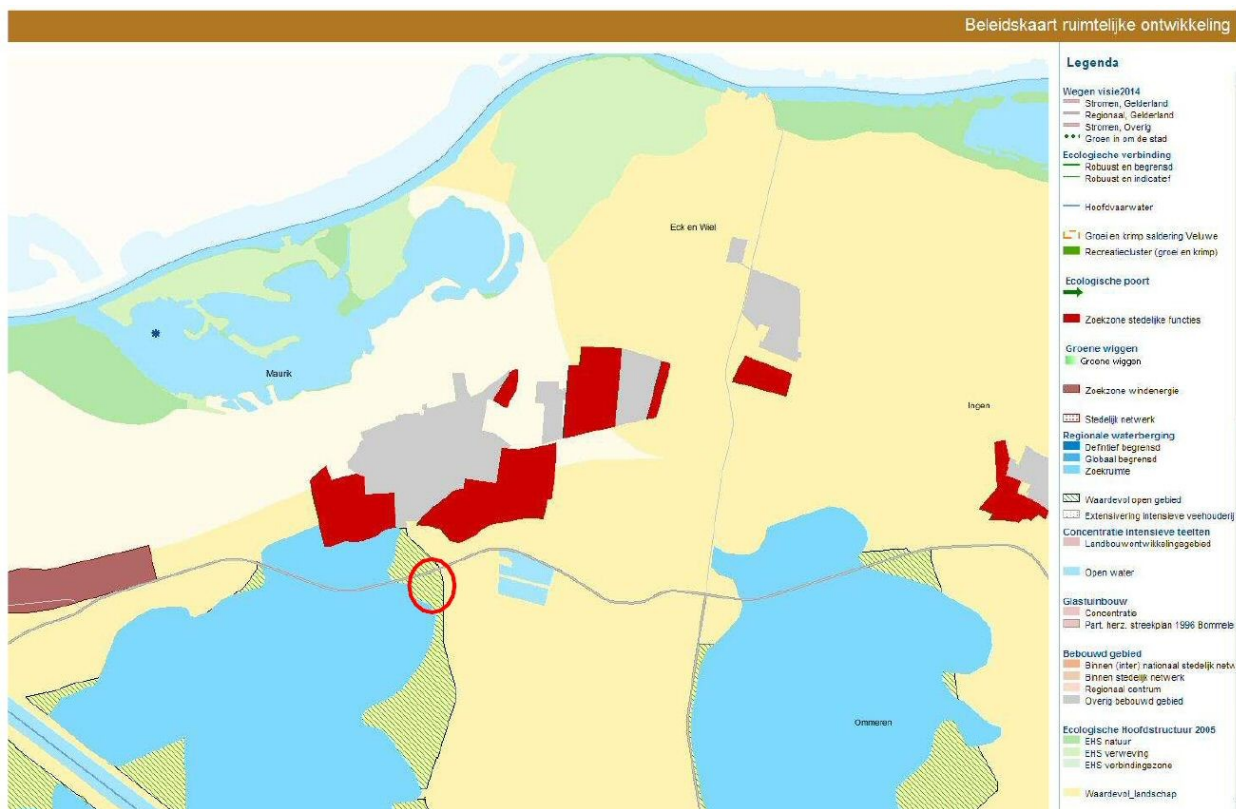
Provinciaal beleid

Streekplan/structuurvisie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. 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. Nagegaan is of in het streekplan Gelderland mogelijke belemmeringen zijn aangegeven voor het hier geplande gebruik.

Tot de hoofdstructuur behoren de ecologische hoofdstructuur en waardevolle open gebieden, en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd (zowel voor rivieren als voor regionale waterberging). Het provinciaal planologisch beleid is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van intensieve gebruiksvormen. Het plangebied ligt ver buiten de EHS die is opgenomen in het streekplan 2005 van de provincie Gelderland Herziening - Ecologische Hoofdstructuur 2009. De EHS vormt geen belemmering voor de nu voorgestane ontwikkeling. Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling ligt het plangebied aan de rand van het waardevol open gebied.



De nu voorgestane ontwikkeling betreft een kleinschalige ingreep in het landschap die als zodanig bij voorkeur gesitueerd wordt buiten de bebouwde kom en in de nabijheid van het hoofdwegennet.

De gemeente heeft in november 2009 met de provincie overleg gevoerd over de hier voorliggende locatie van het verkooppunt motorbrandstoffen. In het overleg van november 2009 heeft de provincie een bevestiging gegeven dat zij onder voorwaarden medewerking willen verlenen om een dergelijk voorziening hier mogelijk te maken.

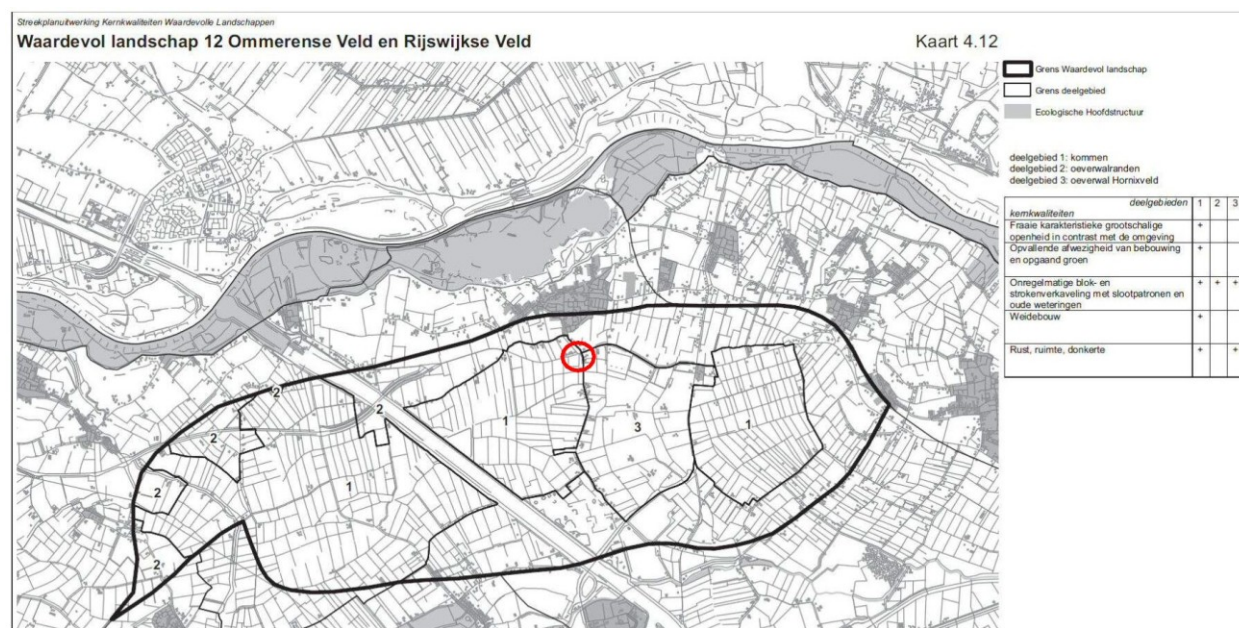
Ruimtelijke verordening Gelderland

In de ruimtelijke verordening Gelderland, vastgesteld 15 december 2010,

zijn geen specifieke beleidregels ten aanzien van verkooppunten voor motorbrandstoffen opgenomen. Wel is aangegeven dat nieuwe bebouwing in principe is toegestaan binnen het aangegeven bebouwd gebied. De onderhavige gronden liggen evenwel daarbuiten. Toch zijn er uit veiligheidsoverwegingen redenen om dit soort bedrijven buiten de bebouwde kom te realiseren.

Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur stelt de ruimtelijke verordening dat in een bestemmingsplan, in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en het Waterplan Gelderland 2010-2015, welke opgenomen als bijlage 4 en bijlage 10 bij de verordening, significant worden aangetast. Voor deze situatie is dat niet het geval.

Ook zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot waardevolle landschappen waarbij aangegeven is dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen toegestaan worden die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten. In bijlage 5 van de verordening wordt het Rijswijkseveld als kommengebied aangegeven. Dit gebied behoort tot de waardevolle open gebieden. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen indien er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



De gemeente heeft in november 2009 met de provincie overleg gevoerd over de hier voorliggende locatie van een verkooppunt motorbrandstoffen ruim voor dat de provinciale verordening Gelderland van toepassing was. Omdat destijds verplaatsing van het brandstofverkooppunt met LPG uit de bebouwde kom van Maurik nodig was om veiligheidsoverwegingen en om een uitbreidingsplan woningbouw binnen het dorp Maurik mogelijk te maken was er sprake van een groot openbaar belang. Na een langdurige zoektocht werd uiteindelijk de nu voorliggende locatie langs de provinciale weg bij de toegang tot de kom als passend gezien.

Deze locatie ligt aan de rand van het waardevol open gebied. De ruimtelijke impact is klein gezien deze ligging aan de rand, de beperkte omvang van de bebouwing en de ligging grenzend aan de hier gelegen rotonde.

In het overleg van november 2009 heeft de provincie een bevestiging gegeven dat zij onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan een ontheffing van de beleidsregels van de aldan in werking getreden provinciale verordening.

Het plan voor het verkooppunt motorbrandstoffen zou aan de volgende randvoorwaarden moeten voldoen:

1. Goede landschappelijke inpassing met onder andere als voorwaarde het herstel van de gekapte houtsingel;
2. Verkeerstechnisch een adequate aanpassing waarbij de toegang tot het brandstofverkooppunt minimaal 60 meter verwijderd is, gemeten vanaf de as van de weg op de rotonde aan de betreffende zijde en rekening wordt gehouden met opstelstroken voor het kruisend verkeer dat het beoogde tankstation van de zuidelijke zijde nadert;
3. Het waterbeheer volledig opgelost wordt;
4. Het plan de mogelijkheid voor toekomstige uitbreiding uitsluit.

In dit bestemmingsplan wordt op de navolgende wijze voldaan aan de genoemde randvoorwaarden:

- De gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de landschappelijke inpassing waarbij aan drie zijden voorzien wordt in een groene inpassing in de vorm van gebiedseigen lage beplanting. Deze afspraken krijgen een vertaling in het bestemmingsplan door het opnemen van een groen bestemming.
- De gezamenlijke in- en uitrit van het brandstofverkooppunt aan de Tielsestraat wordt aangelegd op circa 80 meter vanaf de rotonde. De Tielsestraat is een 60 km weg in het buitengebied. De hoeveelheid verkeer is relatief gezien vergelijkbaar met een hoofdweg in het dorp. De dichtbij gelegen rotonde maakt dat het verkeer dat de Tielsestraat inrijdt gedoseerd van deze weg gebruik maakt met relatief grote onderlinge afstanden. Aparte opstelstroken op de Tielsestraat zijn om die reden weinig zinvol.
- Met het Waterschap is overleg gevoerd over de inrichting van het terrein en de gevolgen daarvan voor de waterhuishouding.
- In het bestemmingsplan zijn stringente voorwaarden opgenomen voor wat betreft plaats, inrichting en bouwmogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om daarvan af te wijken.

De regering werkt aan een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening, de Spoorwet Wro. Deze bepaalt dat een provinciale ruimtelijke verordening alleen nog ontheffingsbepalingen mag bevatten voor onvoorziene situaties. Een ontheffingsbepaling maakt het mogelijk om binnen bepaalde grenzen af te wijken van bestemmingsregels. Een onvoorziene situatie is bijvoorbeeld als een innovatieve ruimtelijke ontwikkeling niet zou kunnen doorgaan omdat de verordening dat verbiedt. Maar omdat de ontwikkeling van een groot belang met veel positieve gevolgen is, mag de provincie daar dan een ontheffing voor verlenen.

De bepalingen die betrekking hebben op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden kunnen pas in werking treden op het moment waarop het bij koninklijke boodschap van 22 juni 2011 ingediende voorstel tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening en enige andere wetten (voorzien in een wetelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot

afwijking van algemene regels) (Kamerstukken 32 821) tot wet is verheven en in werking is getreden.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) zal onder andere om die reden aangepast moeten worden aan de Spoorwet Wro. Vooruitlopend daarop hebben Gedeputeerde Staten op 20 december de ontwerp RVG, eerste herziening vastgesteld. Deze ligt vanaf 23 januari 2012 tot en met 5 maart 2012 ter visie. De beslissingsbevoegdheid over het verlenen van een ontheffing komt voor een aantal gevallen dan te liggen bij de gemeente. De provincie toetst dan bij bestemmingsplan wijzigingen of dat op terechte gronden is gebeurd.

Regionaal beleid

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.

Om te voorkomen dat verontreinigingen het oppervlakte water bereiken worden maatregelen getroffen in de vorm van slib afvang en olieafscheiders.

Duurzaam Bouwen

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

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

Structuurvisie Buren 2009-2019

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is opgenomen in de op 27 oktober 2009 vastgestelde structuurvisie Buren 2009-2019.

Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

Het landschap en de cultuurhistorie is van groot belang voor de gemeente Buren: als plezierige leefomgeving, als drager van de identiteit, maar ook voor de toeristisch en recreatieve potentie van de gemeente. Niet voor niets is het gebied aangewezen als Nationaal landschap. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden staat voorop.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangegeven als komgrond. De komgronden kenmerken zich grotendeels door een open en grootschalig landschap. Nadat er een goede ontwatering werd gerealiseerd en de later volgende ruilverkaveling is hier een rationeel landschap ontstaan, dat grotendeels als grasland in gebruik is. Er is nauwelijks opgaande beplanting, op enkele lanen na.

Ten aanzien van brandstofverkooppunten is in de structuurvisie geen bijzonder beleidsdoel opgenomen. De hier voorgestane bebouwing heeft slechts een ondergeschikte invloed op het grotendeels open landschap dit mede gezien de ligging bij de toegangsweg voor de kern Maurik en de ter plaatse aanwezige woonbebouwing. Op basis van voorstaande punten wordt het onderhavig initiatief als passend beschouwd binnen de beleidskaders en de doelstellingen van de Structuurvisie Buren 2009-2019.

Dorpsvisie Maurik 2025

Op 26 oktober 2010 is voor de kom Maurik de Dorpsvisie Maurik 2025 vastgesteld.

In deze dorpsvisie is onder andere als actiepunten opgenomen:

- Verbeteren van de zuidelijke dorpsentree door o.a. herinrichten Tielsestraat;
- Onderzoek naar de meest geschikte locatie voor een tankstation.

In de Dorpsvisie wordt de onderhavige locatie aan de Tielsestraat als mogelijkheid voor vestiging van een tankstation benoemd.

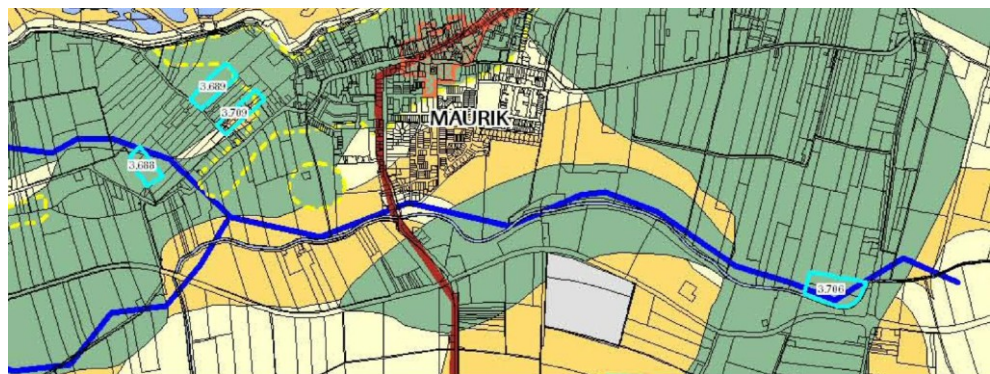
4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

1. Archeologie en cultuurhistorie

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.

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

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



Kaartbijlage 4
Gemeente Buren Archeologische beleidsadvieskaart

Archeologische verwachting	Beleidsadvies	
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
Hoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld of diepteligging onbekend	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Plangebieden in de historische kern groter dan 100m ² en in overig gebied groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein; geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld
Hoog, historische kern	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Plangebieden groter dan 2000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein; geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld
Middelhoog		

Uittreksel beleidsadvieskaart

Er wordt er op de beleidsadvieskaart onderscheid gemaakt tussen zones met een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting, een lage archeologische verwachting en een zone met geen archeologische verwachting. Onderhavig plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien bodemingrepen worden uitgevoerd over een groter oppervlak dan 1000 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" opgenomen.

Ten behoeve van de aanleg van het verkooppunt motorbrandstoffen wordt het toekomstig terreinniveau conform huidig maaiveldniveau ca. NAP +4,5m aangehouden. De verstoring van de bodem beneden 30 cm van het huidige maaiveld beperkt zich tot de bouw van de overkapping en de aanleg van de ondergrondse brandstoftank en blijft ruim beneden de 1000 m². Nader onderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden is op grond van de beleidsregels niet nodig.

Indien er bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit altijd direct bij de bevoegde overheid worden gemeld.

2. Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit bestemmingsplan bescherming behoeven.

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van kabels en leidingen kan gevaar met zich meebrengen. Een KLIC-melding en verwerking van de gegevens ervan maakt onderdeel uit van de voorbereidingswerkzaamheden en zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ook gemeld worden door de Hoofdaannemer.

De kabel en leidinginformatie ter plaatse van het projectgebied is in kaart gebracht en daar waar nodig worden de gestelde veiligheidsvoorschriften in het ontwerpplan meegenomen. De huidige kabels en leidingen vormen geen verdere belemmering.

3. Milieu

Bedrijfshinder

Het brandstofverkooppunt wordt opgeleverd volgens de PGS 28 (voorheen CPR 9-1) risico richtlijnen, waardoor het milieu en explosiegevaar tot het nulpunt wordt gereduceerd.

Omdat het verkooppunt géén LPG zal verkopen en is gelegen op meer dan 60 meter afstand van een woning of ander gevoelig object van derden, kan worden volstaan met een melding op grond van het Activiteitenbesluit en is geen milieuvergunning vereist.

Bodemonderzoek

Voorafgaand aan de plaatsing van de opslagtank voor het brandstofverkooppunt is door PJ Milieu BV in december 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nodig om de huidige kwaliteit van de bodem in kaart te brengen.

Voor een adequate invulling van veld- en laboratoriumonderzoek is locatiespecifieke informatie verzameld. De te hanteren werkwijze van dit uitgevoerde

vooronderzoek (historisch onderzoek) wordt omschreven in de NEN 5725. Het opvolgend uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

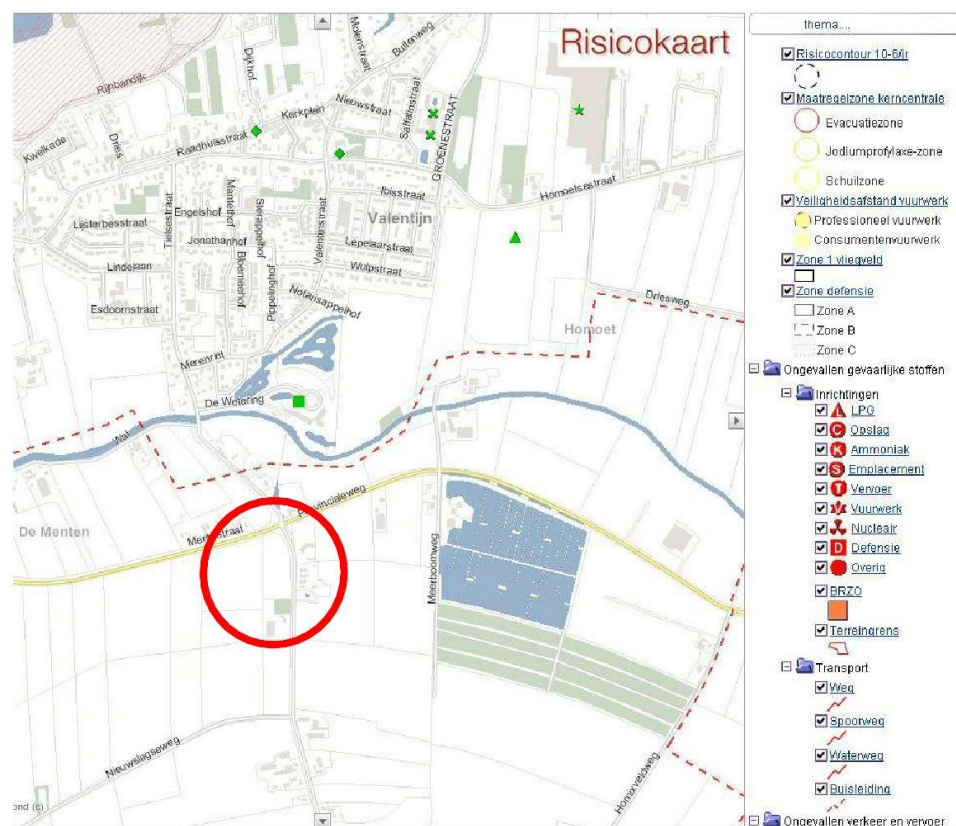
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht wordt ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'toekomstige verdachte locatie' geen stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is namelijk aangetoond in een gehalte boven de streef-/achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning. De actuele bodemkwaliteit (nulsituatie) is in voldoende mate vastgelegd. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek worden verlangd.

Het bodemonderzoeken is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

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. Op 190 meter noordelijk van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Deze leiding vormt geen belemmering voor het plan. Onderstaand uittreksel uit de risicokaart geeft een beeld van deze situatie



risico kaart plangebied

bron provincie Gelderland

Geluidhinder

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de geluidhinder.

Het verkooppunt motorbrandstoffen is gelegen aan het hoofdwegennet binnen de gemeente. Een belangrijk deel van de gebruikers van het verkooppunt zullen om redenen van verplaatsing binnen de gemeente toch al gebruik maken van het hoofdwegennet. De verkeersaantrekkende werking van het verkooppunt is om die reden beperkt.

Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Provincialeweg N320 wordt dagelijks geteld en varieert sterk. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag in 2011 lag volgens de provincie tussen de 5150 (januari) en 5740 (september). Deze variatie is op zich groter dan het aantal te verwachte bezoekers van het verkooppunt. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Tielsestraat ligt volgens gemeentelijke telgegevens tussen de 2000 en 3000 motorvoertuigen per etmaal.

Indien uitgegaan wordt van de maximale mogelijke verkeerstoename van 300 motorvoertuigen per etmaal ten gevolge van het verkooppunt motorbrandstoffen heeft dit geluidstoename van 1 dB tot gevolg op de Tielsestraat.

Deze geluidstoename beduidend lager dan de toename van 2 dB die in de wet Geluidhinder (reconstructie van een weg) beschouwd wordt ingreep die het treffen van maatregelen behoeft.

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.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Verkeer

Het nieuwe brandstofverkooppunt wordt aangelegd nabij de rotonde Tielsestraat en de Provinciale weg. De opzet van het verkooppunt is afgestemd op een optimale verkeersafwikkeling. Gekozen is voor 2 pompeilanden met in totaal 4 ruime opstelplekken waardoor in principe totaal 4 motorvoertuigen tegelijkertijd kunnen tanken. Nog eens 4 motorvoertuigen kunnen wachten op

eigen terrein zonder enige belemmering voor het overige verkeer. Het brandstofverkooppunt is toegankelijk door een gecombineerde in- en uitrit op de Tielsestraat op circa 80 meter van de rotonde die zorgt voor een heldere verkeerssituatie en een veilige afhandeling van de verkeersstromen. Door middel van het plaatsen van verkeersborden wordt het verkeer veilig over het perceel geleid. De in- en uitrit wordt zo vormgegeven dat men bij het uitrijden, in alle richtingen, duidelijk zicht heeft op het verkeer op de Tielsestraat. Op basis van kengetallen van andere brandstofverkooppunten wordt verwacht dat er per dag bij het brandstofverkooppunt circa 300 vertankingen zullen plaatsvinden.

Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In de wet zijn voor verschillende vormen van veehouderijen maximaal toelaatbare odeur units aangegeven waarbinnen geen geurgevoelige bestemmingen mogen liggen. Een brandstofverkooppunt valt niet onder de geurgevoelige bestemming.

Natuur

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.

Het plangebied ligt op grote afstand van de Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden. Er is geen sprake van externe werking. Er is dus geen ontheffing van de natuurbeschermingswet 1998 nodig.

De afstand tot het door de provincie aangegeven weidevogelgebied bedraagt 200 meter. Onderhavige ontwikkeling vormt daar geen belemmering voor.

De onderhavige gronden kennen een agrarisch gebruik met wisselteelt. Regelmatig worden de gronden geploegd. Op grond daarvan zijn er geen floristische waarden waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, vissen en grondgebonden zoogdieren niet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt.

Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

De aanleg van gebiedseigen landschappelijke beplanting rondom het te ontwikkelen brandstofverkooppunt zal een bijdrage leveren aan de in het agrarisch gebied levende diersoorten.

4. 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 Waterbeheerplan 2010 - 2015, Werken aan een veilig en schoon rivierenland 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.

Huidige watersysteem

Het plangebied ligt een peilgebied met zomerpeil NAP + 3.10 meter en winterpeil NAP + 2.90 meter. Langs de Tielsestraat ligt B-watergang nr. 428361. Ter plaatse van de bebouwing aan de Tielsestraat nr. 52 ligt een lange duiker, welke uit verschillende diameters bestaat. Langs de westelijke plangrens ligt Bwatergang nr 100869. Deze twee watergangen zijn langs de Provincialeweg N320 van elkaar gescheiden door de aanwezige dam (zonder duiker) welke in de huidige situatie fungeert als ontsluiting van het plangebied.

Riolering

Volgens het activiteitenbesluit (art. 3.23) moet het terreinwater onder de luifel via een vloeistofdichte vloer en een slib- en olie afscheider naar het vuilwaterriool worden afgevoerd. De hier voorgestelde voorzieningen voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Bij afwezigheid van riool kan met deze voorzieningen ook op oppervlaktewater worden geloosd, maar dan is een aparte watervergunning nodig (voorheen Wvo-vergunning). In het geval dat het terrein onder de luifel niet aansluitbaar is op het riool kan de lozing plaatsvinden met de zelfde voorzieningen, maar dan aangevuld met een coalicentiefilter. Of de hele voorziening wordt vervangen door een zogenaamd lamellenfilter. De lozingseis voor lozing op oppervlaktewater bedraagt in dat geval voor olie 20 mg/l in plaats van 200 mg/l.

Ter plaatse van het plangebied ligt drukriolering. Het aansluiten van hemelwater op drukriolering is niet wenselijk. De eisen ten aanzien van het lozen op oppervlaktewater zijn daarom van toepassing. Het overig terreingedeelte en het dakwater wordt rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd.

Berging

In het gebied is geen infiltratie mogelijk. De aan te leggen voorzieningen mogen voor 100% meedoen bij het bepalen van de benodigde compensatie. De infiltrerende werking in de bodem is daarbij niet verrekend.

Bij nieuw verhard oppervlak mag de hoeveelheid water die ten gevolge van de versnelde afvoer van het verhard oppervlak wordt geloosd, niet groter zijn dan de afvoernorm voor landelijk gebied (1,5 l/s/ha).

Voor de berekening van het benodigde ruimtebeslag is gebruik gemaakt van vuistregels. Bij berging in open water (watergangen /retentievijvers) dient voldoende waterberging te worden aangelegd om bij een maatgevende bui (T=10 + 10%) de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden. Bij plannen tussen de 500 m² en de 5 ha is als vuistregel gehanteerd dat per hectare verhard oppervlak 436m³ waterberging moet worden aangelegd. Aangehouden is een peilstijging van 30 cm.

De toename aan verhard oppervlak bedraagt 1540 m². Het waterschap Rivie-

renland heeft als regel dat ingeval dat de toename aan verhard oppervlak meer dan 1200 m² bedraagt gezocht moet worden naar compensatie. Op grond van de regels is 67,14 m³ aan bergingsvolume nodig hetgeen resulteert in een aan te leggen bergingsoppervlak van 224 m².

Door de B-watgang 100869 over een lengte van 160 meter met 1 meter te verbreden en de B-watgang 428361 nabij de N320 over een breedte van 2 meter te verbreden kan voldaan worden aan de gewenste vergroting van de waterberging. De verbreding is realiseerbaar binnen de voor deze gebieden van toepassing zijnde bestemmingsregelingen. Met het waterschap zal over de exacte invulling van de bergingsvoorziening plaatsvinden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

1. Algemeen

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, 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.
2. Bestemmingen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden aan gronden worden toegekend. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen.
3. Opbouw regels

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
Deze bestemming regelt de aanleg van een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG. Binnen de bestemming zijn een drietal aanduidingen opgenomen. De overkapping van het verkooppunt motorbrandstoffen dient binnen de aanduiding bouwvlak gerealiseerd te worden waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het verkooppunt motorbrandstoffen zoals reclameaanduidingen, lichtmasten, verkeersborden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding worden gerealiseerd.

Artikel 4. Verkeer
Deze bestemming is bedoeld voor de in- en uitrit van het verkooppunt motorbrandstoffen op de Tielsestraat.

Artikel 5. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden die volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn aangeduid deze dubbelbstemming gekregen. Voor bodemingrepen over een groter oppervlak dan 1000 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient voorafgaand aan de bodemingreep archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In artikel 6 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 aanhaaltitel opgenomen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in het bezit van belanghebbenden. Voor de realisering van de beoogde activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen de belanghebbenden en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.
2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 9 november 2011 is de vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd, tezamen met de terinzagelegging van de zakelijke weergave van de anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat, Maurik” wordt met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage gelegd.

Gedurende de periode van terinzagelegging bestaat de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.
3. Vooroverleg

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

 - Waterschap Rivierenland
 - Provincie gelderland