



Bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD**BLZ**

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Aanpak	4
1.4.	Geldend bestemmingsplan	4
1.5.	Leeswijzer	4
2.	NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Uiterdijk 22a, Zoelen	5
2.3.	Hendriklaan 15 – 16 Beusichem	6
3.	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Functionele inventarisatie	7
3.3.	Aanduiden volkstuinen	7
3.4.	Beusichem, Beijerdstraat 3	8
3.5.	Maurik, Penraadstraat 1a, 1b en Overwijker Maat 5	9
3.6.	Rijswijk, Prinses Irenestraat 14	10
3.7.	Zoelmond, Kochpad 12	11
3.8.	Zoelmond, Schoolstraat 6	12
3.9.	Lienden, bedrijventerrein	13
3.10.	Erichem, Binnenstraat 1a -3	14
3.11.	Beusichem, Bernhardlaan 1a	14
3.12.	Eck en Wiel, Adam van Delenstraat 8	16
3.13.	Maurik, Dries	17
3.14.	Kavelgrootte bedrijventerrein Doejenburg	17
4.	JURIDISCHE ASPECTEN	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Toelichting wijze van meten	19
4.3.	Opbouw regels	20
4.3.1.	Bestemmingsomschrijving	20
4.3.2.	Bouwregels	21
4.3.3.	Gebruik	21
4.3.4.	Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels	21
4.3.5.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
4.4.	Bestemmingen	22

5.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	23
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	23
5.2.1.	Vooroverleg	23

BIJLAGENBOEK (EXTERN)

1. Ruimtelijke onderbouwing Uitterdijk 22a Zoelen
2. Ruimtelijke onderbouwing Hendriklaan 15 – 16,
Beusichem
3. Ruimtelijke onderbouwing Adam van Delenstraat 8,
Eck en Wiel

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan 'Kern Buren' is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. De gemeente hanteert vanaf dat moment het principe van "veegplannen". In de veegplannen worden plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen is vooraf door het college vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kernen Buren, derde herziening" is het derde veegplan voor de kernen van de gemeente Buren. Het voorliggende veegplan bestaat concreet uit de volgende twee onderdelen:

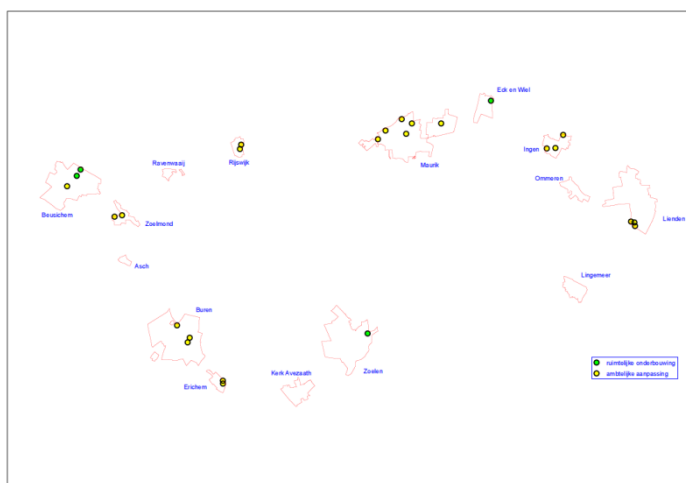
1. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, hanteert de gemeente Buren als uitgangspunt dat initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde onderzoeken) moeten laten opstellen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn in dit bestemmingsplan "Kern Buren, derde herziening" gebundeld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

2. Ambtshalve aanpassingen

De gemeente Buren maakt in dit veegplan van de mogelijkheid gebruik om een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren. Deze aanpassingen zijn het gevolg van praktijkervaringen met de geldende bestemmingsplannen.

1.2. Plangebied



Het plangebied bestaat uit verschillende individuele locaties in de kernen van de gemeente Buren. Op de afbeelding hiervoor zijn deze locaties weergegeven.

1.3. Aanpak

Voor de nieuwe ontwikkelingen hebben de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen, inclusief eventuele bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken. De ruimtelijke onderbouwingen en de onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte samenvatting van de beoogde ontwikkeling opgenomen.

De ambtshalve aanpassingen zijn gebaseerd op ervaringen met de geldende plannen vanuit de praktijk, en zijn alleen opgenomen voor zover het om beperkte aanpassingen gaat.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal verspreid liggende plangebieden. Voor alle initiatieven is het bestemmingsplan 'Kernen Buren' van toepassing.

1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beknopte samenvatting van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de juridische aspecten van de plannen en licht (onderdelen uit) de planregels toe. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.1. Inleiding

Op twee locaties binnen de kernen van de gemeente Buren zijn plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen. De bijbehorende onderzoeken zijn hierbij ook toegevoegd.

2.2. Uiterdijk 22a, Zoelen

Aan de Uiterdijk 22a in Zoelen ligt een perceel met een woonbestemming. Er is weliswaar een bouwvlak aangeduid op het oostelijk gedeelte van het perceel, maar dit bouwvlak is inefficiënt gelegen en te klein voor de bouw van een woning. Initiatiefnemers hebben aangegeven ter plaatse een woning te willen bouwen, centraal op het perceel. Deze locatie is zowel uit het oogpunt van stedenbouw als uit het oogpunt van optimaal functioneel gebruik, te prefereren boven de - te kleine - locatie direct grenzend aan de erfgrans. Het perceel maakt onderdeel uit van een aaneengesloten lintbebouwing. Het toestaan van een - grotere - woning, meer centraal op het perceel, past binnen het gemeentelijk beleid.



Op het perceel wordt het bouwvlak zodanig vergroot en van vorm veranderd, dat centraal op het perceel een vrijstaande woning opgericht kan worden, aansluitend op de bestaande bebouwingsstructuur en maatvoering van omliggende vrijstaande woningen. In de bij deze toelichting behorende bijlagen is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin ook de resultaten van een flora- en fauna-onderzoek en bodemonderzoek zijn opgenomen.

2.3. Hendriklaan 15 – 16 Beusichem

De woningen, gelegen aan de Hendriklaan 15 -16 te Beusichem hebben, voorzover het de bestemming Wonen betreft, ondiepe achtertuinen. Echter, de gronden gelegen direct aangrenzend aan de bestemming Wonen, zijn eveneens eigendom van de bewoners, maar hebben de bestemming Tuin – Gaarde, waarbinnen slechts beperkte gebruiksmogelijkheden voor de gronden zijn opgenomen; het initiatief is erop gericht om deze gronden te veranderen in de bestemming 'Wonen', zodat deze gronden als een volwaardige particuliere tuin benut kunnen worden.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich een B-watergang. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang mag een strook van 2,5 meter uit de achterste perceelsgrens niet bebouwd worden ten behoeve van het onderhoud van de watergang.



3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1. Algemeen

Voor een aantal percelen vindt een ambtshalve aanpassing plaats. Dit betreft navolgende aanpassingen:

- Inventarisatie Tuin – Gaarde bestemming;
- Aanduiden volkstuinen in de Kernen;
- Beusichem, Beijerdstraat 3;
- Maurik, Penraadstraat 1a, 1b en Overwijkerstraat 5;
- Rijswijk, Prinses Irenestraat 14a;
- Zoelmond, Kochpad 12;
- Zoelmond, Schoolstraat 6;
- Lienden, bedrijventerrein;
- Erichem, Binnenstraat 1a -3;
- Beusichem, Bernhardlaan 1a;
- Eck en Wiel, Adam van Delenstraat 8;
- Maurik, Dries;
- Kavelgrootte bedrijventerrein Doejenburg.

Het betreffen ondergeschikte aanpassingen binnen bestaand stedelijk gebied, die passend worden geacht binnen het geldend beleidskader en die niet tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies zouden kunnen leiden.

3.2. Functionele inventarisatie

In het kader van deze derde herziening heeft de gemeente Buren alle gronden met de bestemming 'Tuin – Gaarde' geïnterpreteerd op functioneel gebruik. De percelen die agrarisch van karakter zijn, en geen onderdeel uitmaken van een tuin, zijn overeenkomstig het karakter en het huidige gebruik herbestemd tot 'Agrarisch'.

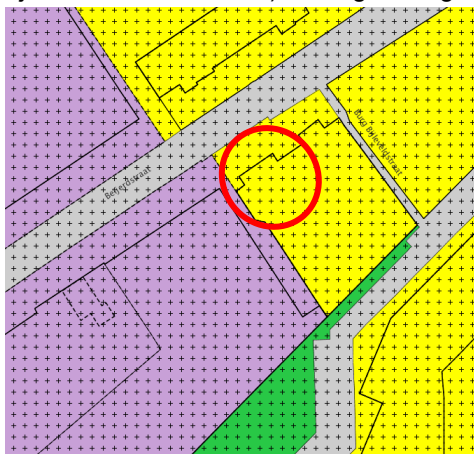
3.3. Aanduiden volkstuinen

Gebleken is dat voor een aantal bestaande volkstuinen niet geregeld waren op bestemmingsplanniveau.

Deze volkstuinen zijn gelegen binnen de Tuin – Gaarde bestemming en worden in onderhavige herziening aangeduid met de nadere aanduiding 'volkstuin'.

3.4. Beusichem, Beijerdstraat 3

Het perceel Beijerdstraat 3 te Beusichem heeft een woonbestemming met daarin een bouwvlak voor het bouwen van gebouwen. Het bouwvlak geeft ter plaatse van de voorgevel (de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak) de begrenzing van de woning weer.



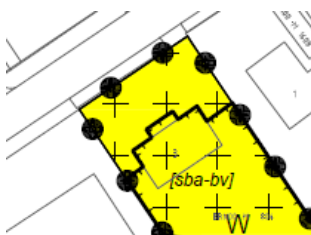
Begrenzing voorgevel in bp Kernen Buren (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Initiatiefnemer wil aan de voorgevel een uitbouw/erker maken. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden een erker te bouwen. Het bouwplan van de initiatiefnemer past qua maatvoering echter niet binnen de eisen van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte erker. In casu wordt de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale hoogte van de erker van 4 m overschreden. Zowel de diepte (max. 1,5 m) als de breedte (maximaal 75% van de breedte van de voorgevel) van de uitbouw/erker voldoen wel aan de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoeringseisen.



Bouwplan uitbouw Beijerdstraat 3, Beusichem (voorgevel)

Aangezien het bouwplan als passend in de omgeving is beoordeeld, maakt is het desbetreffende perceel opgenomen in dit derde veegplan. Dit betekent dat de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak de omtrek van de uitbouw volgt.

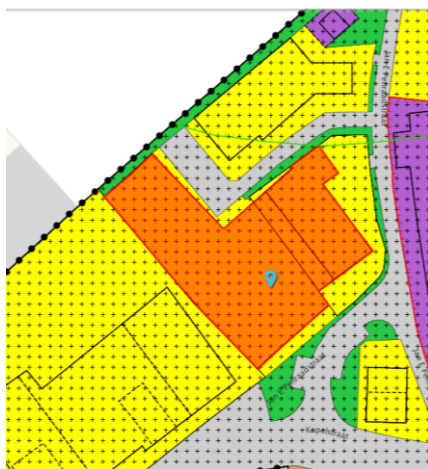


Begrenzing voorgevel ontwerp bestemmingsplan Kernen Buren derde herziening

Teneinde voldoende duidelijkheid te scheppen en discussies over uitbouw/erker of onderdeel woning te voorkomen, is ook in de regels aangegeven dat de uitbouw aan de voorgevel van de woning Beijerdstraat 3 een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m mag bedragen.

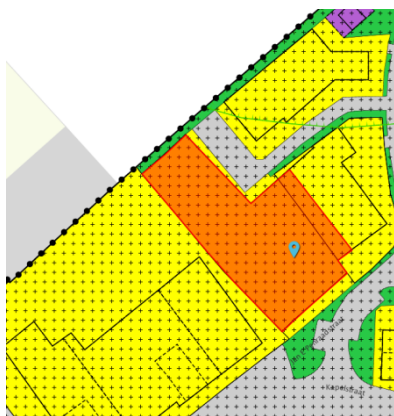
3.5. Maurik, Penraadstraat 1a, 1b en Overwijker Maat 5

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' zijn de burgerwoningen aan de Penraadstraat 1a en 1b en de woning aan de Overwijker Maat 5 bestemd als 'Woning'. Over de percelen ligt bovendien de bouwaanduiding '4 wooneenheden'.



Begrenzing bouwaanduiding 4 wooneenheden in bp Kernen Buren
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De regeling in het bestemmingsplan Kernen Buren is echter niet correct. De omvang van de aanduiding van de maximaal 4 wooneenheden is – abusievelijk - niet juist en het aantal klopt ook niet. Het aantal moet 5 wooneenheden zijn. De 5 wooneenheden worden mogelijk gemaakt op een kleiner gebied.

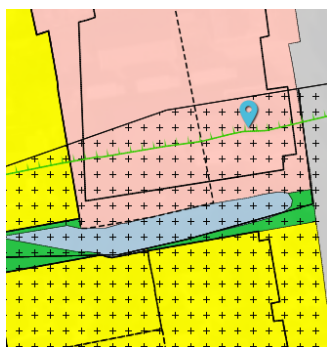


Nieuwe begrenzing bouwaanduiding 5 wooneenheden in bp Kern Buren derde herziening.

Op de gronden zonder nadere aanduiding, maar met een bouwvlak is de bestaande woning gereguleerd.

3.6. Rijswijk, Prinses Irenestraat 14

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben op 5 oktober 2009 een ontheffing verleend voor het perceel Irenestraat 14 te Rijswijk voor het verbouwen van de bedrijfsruimte ten behoeve van horeca-activiteiten (de verkoop van koffie/broodjes en ijs). De ontheffing is abusievelijk niet meegenomen in het bestemmingsplan Kern Buren. Dit wordt in dit veegplan hersteld.



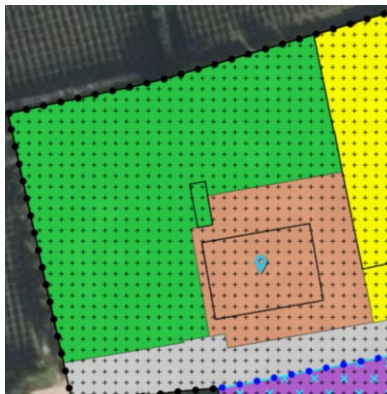
bp Kern Buren (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de bestemming 'Centrum,' voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied', en van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2'.

Het betreffende perceel is – met de dubbelbestemming en de vrijwaringszone - opgenomen in de onderhavige herziening, en is voorzien van een aanduiding 'horeca'.

3.7. Zoelmond, Kochpad 12

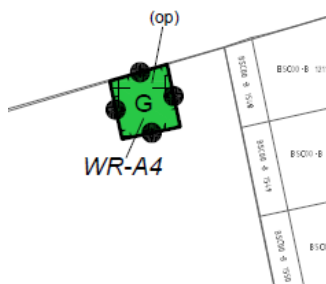
Aan het Kochpad 12 ligt een perceel met de bestemming 'Maatschappelijk'. Op dit perceel is een basisschool gevestigd. Het terrein achter het perceel Kochpad 12 heeft de bestemming Groen.



bp Kernen Buren (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De basisschool heeft een verzoek ingediend om op het terrein met de bestemming 'Groen' een container te mogen plaatsen, noodzakelijk voor het opslaan van materiaal voor onder meer het onderhoud van het speel- en sportterrein. Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' maakt het niet mogelijk om binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken op te richten voor opslagdoeleinden.

Daar het initiatief zich richt op een deel van het perceel dat achter de school is gelegen en er sprake is van een beperkte bebouwing, is in deze derde herziening ter plaatse van de voorgenomen plaatsing van de container, een bouwvlak met de aanduiding 'opslag' opgenomen. In de regels is aangegeven dat er ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van opslag. De hoogte van het bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 m.

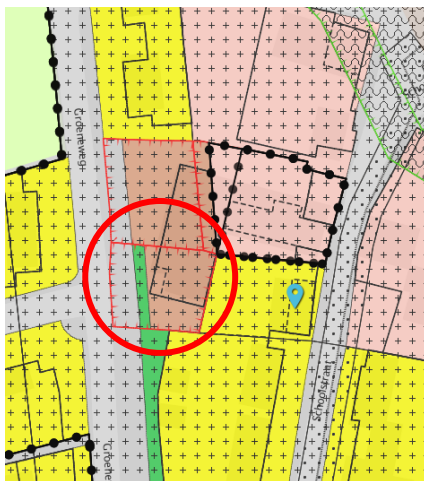


In derde herziening: bouwvlak en aanduiding 'opslag'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' is in deze herziening gehandhaafd.

3.8. Zoelmond, Schoolstraat 6

Dit herzieningsonderdeel is gericht op het bestemmen van de gronden gelegen aan de achterzijde van de woning Schoolstraat 6 te Zoelmond, tot Wonen.



bp Kernen Buren, tweede herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl); gronden binnen cirkel worden omgezet naar wonen.

In het (geldende) bestemmingsplan Kernen Buren, tweede herziening, zijn de hierboven bedoelde gronden voorzien van de bestemming 'maatschappelijk'. De gronden gelegen aan de achterzijde van de woning aan de Schoolstraat 6, zijn gekocht door de eigenaar van de woning. De bestemmingsverandering heeft tot doel de gronden in te kunnen richten en te gebruiken als tuin.

Ten behoeve van een eenduidige regeling zijn de noordelijk gelegen gronden met de bestemming Maatschappelijk, eveneens meegenomen in deze herziening. Dit om een correctie toe te kunnen passen op de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'wetgeviingszone - wijzigingsgebied'.

Voor dit perceel blijft de bestemming 'maatschappelijk' gelden maar kan door middel van het toepassen van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in de woonbestemming.

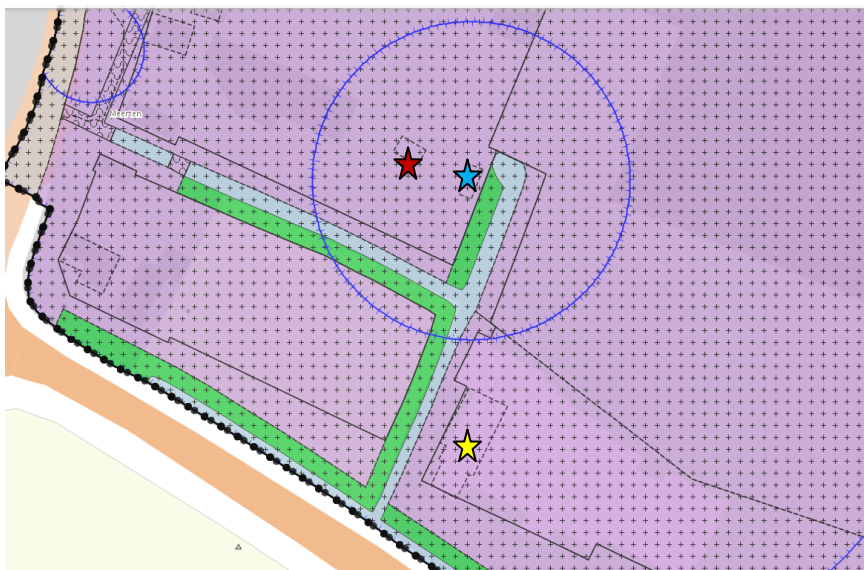


Bestemmingstoedeling in kernen Buren, derde herziening

3.9. Lienden, bedrijventerrein

In Lienden is op het bedrijventerrein De Hofstede aan de Vogelenzangseweg 43-45 een tankstation met LPG gevestigd. Sinds 2008 is in het bedrijfsgebouw aan de Provincialeweg 16-16a een kinderopvang genaamd 'Villa Juul' gevestigd. Dit gebouw ligt op een afstand van ca. 55 m van het vulpunt van het LPG tankstation.

De kinderopvang is in 2008 toegestaan op basis van een afwijking van het bestemmingsplan Bedrijventerrein de Hofstede II, gedeeltelijk herziening A. Er zijn echter, met het verlenen van de omgevingsvergunning, geen nadere regels opgenomen met betrekking tot de externe veiligheid. In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' zijn een tweetal veiligheidszones opgenomen: de *veiligheidszone – LPG*, gelegen op een afstand van 40 m vanaf het vulpunt LPG, en de *veiligheidszone – 2*, gelegen op een afstand van 150 m vanaf het vulpunt LPG. In deze herziening wordt deze omissie hersteld. De kinderopvang ligt binnen de veiligheidszone 2, een gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden getoetst.



Binnen de veiligheidszone LPG ligt de LPG opslag (rode ster) en het vulpunt LPG (blauwe ster), binnen veiligheidszone 2 ligt de kinderopvang (gele ster) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

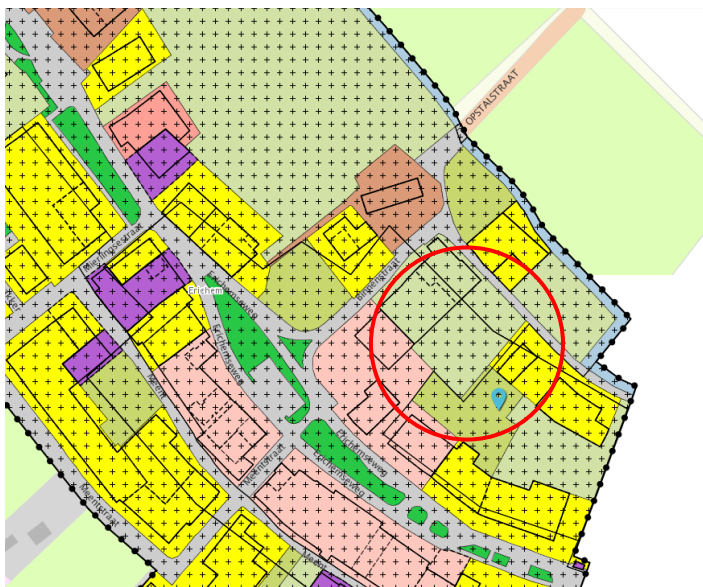
In casu betreft de aanwezigheid van de opslag, het vulpunt én de kinderopvang een bestaande legale situatie. Om echter de veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te weren, zijn er door de gemeente nadere regels gesteld omtrent het gebruik van de kinderopvang en het vullen van de LPG opslag.

De vultijden van het LPG tankstation mogen enkel in de nacht plaatsvinden en de kinderopvang mag in de nacht geen opvang van kinderen hebben.

In de regels bij deze herziening zijn, binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', deze nadere voorwaarden geconcretiseerd en opgenomen in de gebruiksregels. Op de verbeelding van deze derde herziening zijn uitsluitend de relevante onderdelen opgenomen: het verkooppunt motorvoertuigen, de opslag en het vulpunt LPG en het bedrijfsgebouw waarbinnen kinderopvang is toegestaan.

3.10. Erichem, Binnenstraat 1a -3

Aan de Binnenstraat 1a-3 is een agrarisch bedrijf (akkerbouw- en fruitteeltbedrijf) gevestigd. De bestemming van de gronden is 'Agrarisch-Oeverwalgebied'. Het perceel direct ten oosten van deze locatie heeft eveneens de bestemming 'Agrarisch-Oeverwalgebied', maar het feitelijk gebruik is tuin.



Perceel dat in de derde herziening bestemd wordt tot Tuin-Gaarde
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aangezien er geen sprake is van een woonbestemming, en het vergunningvrij bouwen op deze gronden ongewenst is, heeft het perceel de bestemming 'Tuin-Gaarde' gekregen, met daarin de aanduiding 'bouwvlak'. Binnen het bouwvlak mag een gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m².

3.11. Beusichem, Bernhardlaan 1a

Op de locatie Bernhardlaan 1a te Beusichem is sinds 2015 een huisartsenpraktijk gevestigd met bijbehorende apotheek. De vestiging is het gevolg van de verkregen tijdelijke afwijking (omgevingsvergunning hiertoe is verleend op 14 november 2014) om de praktijk met apotheek ter plaatse te vestigen voor een periode van 5 jaar.



Locatie binnen rode cirkel (bron: www.bingmaps.nl)

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. De gronden zijn bestemd voor Wonen, met een aanduiding 'zorgwoning'.



Bestemming wonen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het verzoek om vestiging van een huisartsenpraktijk ter plaatse was het gevolg van de beëindiging van de huisartsenpraktijk aan de Beneden Molenweg 24 in Beusichem. Er moest gezocht worden naar een nieuwe geschikte locatie. Vlakbij Hooghendijck op de hoek van de Sportveldstraat en de Bernhardlaan ligt een relatief groot perceel. Dit perceel heeft voldoende ruimte voor een huisartsenpraktijk met apotheek.

Voor het toestaan van een afwijkende functie ter plaatse is gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijking met toepassing van artikel 54 lid 1 en lid 12 van het bestemmingsplan Kernen Buren.

In deze herziening is de mogelijkheid van de vestiging van een huisartsenpraktijk en een apotheek als extra aanduiding binnen de woonbestemming mogelijk gemaakt. Dit betekent dat, indien de huisartsenpraktijk en apotheek toch naar een andere locatie gaan, er in elk geval woningbouw, en in casu meer specifiek, een zorgwoningencomplex mogelijk is. Ten behoeve van de nieuwe functie zijn in dit veegplan extra parkeerplaatsen opgenomen.

3.12.Eck en Wiel, Adam van Delenstraat 8

Aan de Adam van Delenstraat 8 te Eck en Wiel is een fysiotherapiepraktijk gevestigd gecombineerd met een zwem- en fitnesscentrum. De praktijk en het zwembad waren in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' opgenomen en aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk - paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte'.

Tegen de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Buren is beroep aangetekend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat het openbare karakter van zwembad en fitnessruimte een nieuw element was en dat de effecten van dat bredere gebruik onvoldoende waren onderzocht:

De raad heeft echter geen ruimtelijke onderbouwing, waarin op basis van onderzoeken de aanvaardbaarheid hiervan aangetoond wordt, aan het vaststellingsbesluit ten grondslag gelegd. Dit klemmt temeer, nu [appellant sub 7] direct naast het perceel [locatie 8] woont en stelt overlast te ondervinden van de aanwezige voorziening.

(ABRS 18 februari 2015, zaaknummers 201308323/1/R2 en 201407752/1/R2)

De gemeente Buren wenst het huidige gebruik van het perceel Adam van Delenstraat 8 te Eck en Wiel als zodanig te bestemmen, in die zin dat de effecten van het openbare karakter van zwembad en fitnessruimte voor met name de directe omgeving nader moeten zijn onderzocht en de aanvaardbaarheid moet zijn onderbouwd.

Op basis van de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het open karakter van het zwembad en de fitnessruimte aanvaardbaar is, zij het dat er in de regels nadere verplichtingen – ter voorkoming van overlast voor de directe omgeving – zijn opgenomen.

Uit onderzoek blijkt dat geluid vanwege parkeren op eigen terrein nadere regulering behoeft. In de regels is derhalve het plaatsen van een geluidsschermbank – ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding – als verplichting opgenomen waarbij voldaan moet worden aan de beschreven minimale afmetingen. Ook is het aantal parkeerplaatsen op het perceel met de bestemming Maatschappelijk, gemaximaliseerd op 8, waarbij het uitsluitend parkeervoorzieningen voor minder valide dient te betreffen. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.30 uur 's avonds.

De onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

3.13. Maurik, Dries

In Maurik ligt de Dries tussen de Prinses Marijkelaan en de Rijnbandijk in. De Dries is een zeer smalle weg waar hulpdiensten van bijvoorbeeld de brandweer niet kunnen komen. De toegang is te smal. Vanuit het oogpunt van veiligheid wordt er een doorgang van de Dries naar de dijk gemaakt. Deze doorgang wordt afgesloten met hekjes, zodat het alleen voor hulpdiensten beschikbaar is. Op de plek waar de Dries naar de dijk wordt doorgetrokken, ligt in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen. In onderhavig veegplan krijgen deze gronden de bestemming Verkeer.

3.14. Kavelgrootte bedrijventerrein Doejenburg

Gemeente Buren en provincie Gelderland overlegden over het flexibel maken van de maximale kavelgrootte voor bedrijven op bedrijventerrein Doejenburg II in Maurik. Op dit moment is per bedrijf een kavelgrootte toegestaan van maximaal 0,5 hectare. Afgesproken is dat de gemeente onder voorwaarden afwijkt van de 0,5 hectare op basis van de provinciale Omgevingsverordening.

In de provinciale Omgevingsverordening staat in artikel 2.3.2.4 een afwijking over een ruimere kavelgrootte. Er staat dat een ruimere kavelgrootte kan, indien sprake is van een aan de gemeente locatie gebonden bedrijf en de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

Bedrijventerrein Doejenburg II is op de verbeelding opgenomen en in de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij de genoemde voorwaarden als criteria zijn opgenomen.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkelingen uit hoofdstuk 2, 3 en 4 juridisch zijn vertaald in de planregels. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Kernen Buren' en de daarop volgende twee veegplannen. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

4.1. Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 5.4 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.

4. Overgangs- en slotregels

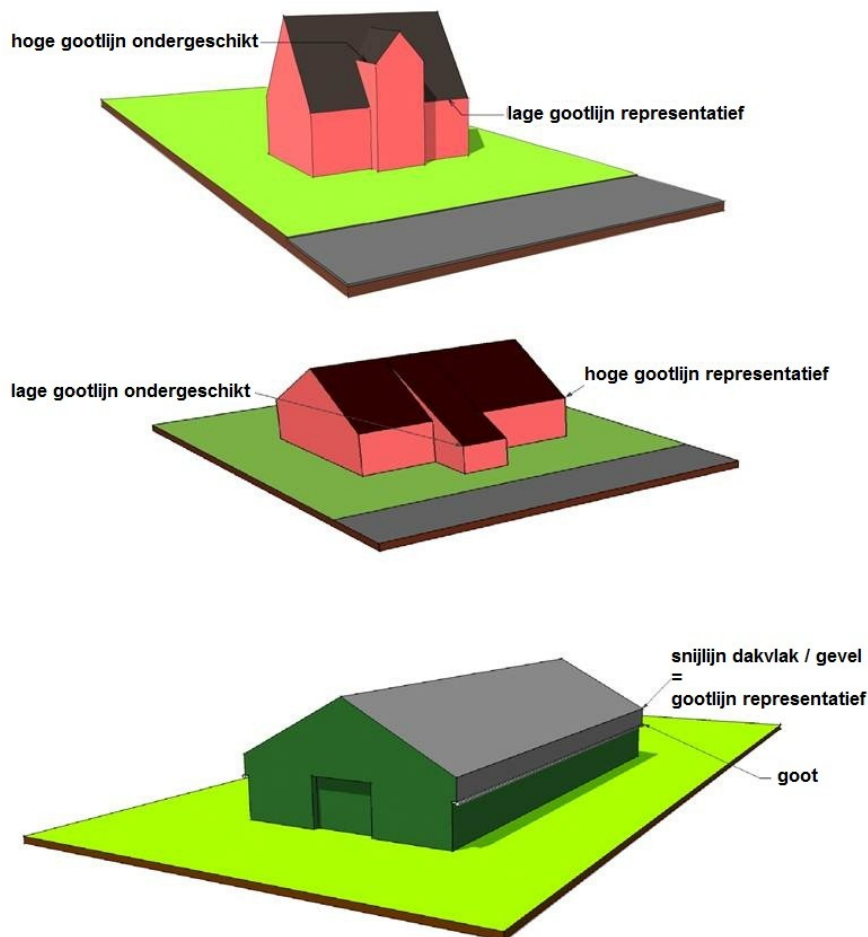
Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

4.2. Toelichting wijze van meten

Naar aanleiding van de 'Wijze van meten' is hieronder een toelichting gegeven op de manier waarop de goothoogte moet worden gemeten.

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De goothoogte die moet worden getoetst, is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. De volgende figuren geven voorbeelden van wat onder de 'representatieve goothoogte' wordt verstaan. Ook worden voorbeelden gegeven van wat onder 'ondergeschikte delen' wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



4.3. Opbouw regels

4.3.1. Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder de bestemmingsomschrijving de functies opgenomen waarvoor de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Alle daarna volgende bepalingen (in die bestemming) zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de bouwwerken die zich daarop bevinden, dat in strijd is met de doeleinden (volgens die bestemming), is verboden. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de 'overgangsbepalingen'.

4.3.2. *Bouwregels*

Voor alle bestemmingen is vermeld welke bebouwing is toegestaan, gerelateerd aan de doeleinden. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgesteld met betrekking tot de toegestane omvang en situering. Bij een aantal bestemmingen is een onderscheid gemaakt in bebouwing binnen het bouwvlak enerzijds en bebouwing buiten het bouwvlak anderzijds.

4.3.3. *Gebruik*

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

4.3.4. *Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels*

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Met behulp van deze afwijkingsmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden. De mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien.

4.3.5. *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Bij een aantal bestemmingen is een stelsel voor 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunningen) opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisatie van de bestemming. Ook is dit opgenomen voor de handhaving van een gerealiseerde bestemming.

In het vergunningenstelsel is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is. Daarbij is aangegeven onder welke voorwaarden de bewuste omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning is verboden.

4.4. Bestemmingen

Binnen het plangebied komt een groot aantal bestemmingen voor. Alle bestemmingen komen voort uit de regelset behorende bij het bestemmingsplan Kernen Buren en de twee herzieningen daarop. Voor de toelichting op de verschillende bestemmingen wordt dan ook verwezen naar deze voorgaande bestemmingsplannen.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kernen Buren, derde herziening' is een zogenaamd 'veegplan'. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Buren geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. In overeenstemming met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Als er geen sprake is van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dan zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Hiertoe is het ontwerp bestemmingsplan aan de betreffende instanties toegezonden en zijn de opmerkingen verwerkt.

BIJLAGENBOEK (EXTERN)

1. Ruimtelijke onderbouwing Uitterdijk 22a Zoelen
2. Ruimtelijke onderbouwing Hendriklaan 15 – 16, Beusichem
3. Ruimtelijke onderbouwing Adam van Delenstraat 8, Eck en Wiel