

Bestemmingsplan 'Maurik- Oost'

Gemeente Buren

projectnr. 170630
12 februari 2010

Opdrachtgever
Gemeente Buren
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
De Wetering 1
4020 BA Maurik

datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
12 februari 2010	ontwerpbestemmingsplan	ing. R.A.E. Martens Msc.	ing. P.F.G.M. Kennes

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	Planvorm	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planologische beleidskaders	6
2.1	Ruimtelijk	6
2.1.1	<i>Europees en nationaal</i>	6
2.1.2	<i>Provinciaal</i>	7
2.1.3	<i>Gemeentelijk</i>	9
2.2	Natuur en water	11
2.2.1	<i>Europees en nationaal</i>	11
2.3	Archeologie en cultuurhistorie	12
2.3.1	<i>Europees en nationaal</i>	12
2.4	Milieu	13
2.4.1	<i>Europees en nationaal</i>	13
3	Planbeschrijving	16
3.1	Plangebied en omgeving	16
3.2	Stedenbouwkundige visie	17
3.3	Stedenbouwkundig plan	18
3.4	Woningbouwdifferentiatie	20
3.5	Brede School	20
3.6	Verkeer en parkeren	21
3.7	Groenstructuur	22
3.8	Waterstructuur	23
3.9	Beeldkwaliteit	23
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	26
4.1	Bodemkwaliteit	26
4.2	Archeologie	26
4.3	Akoestiek	28
4.4	Flora en fauna	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Waterhuishouding	32
4.8	Overige aspecten	36
5	Juridische aspecten	38
5.1	Indeling van de planregels	38
5.2	De regels	38
5.2.1	<i>Bestemmingen</i>	38
6	Economische uitvoerbaarheid	42
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro	44
7.2	Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro	44
Bijlage 1	Risicoberekening gastransportleiding	

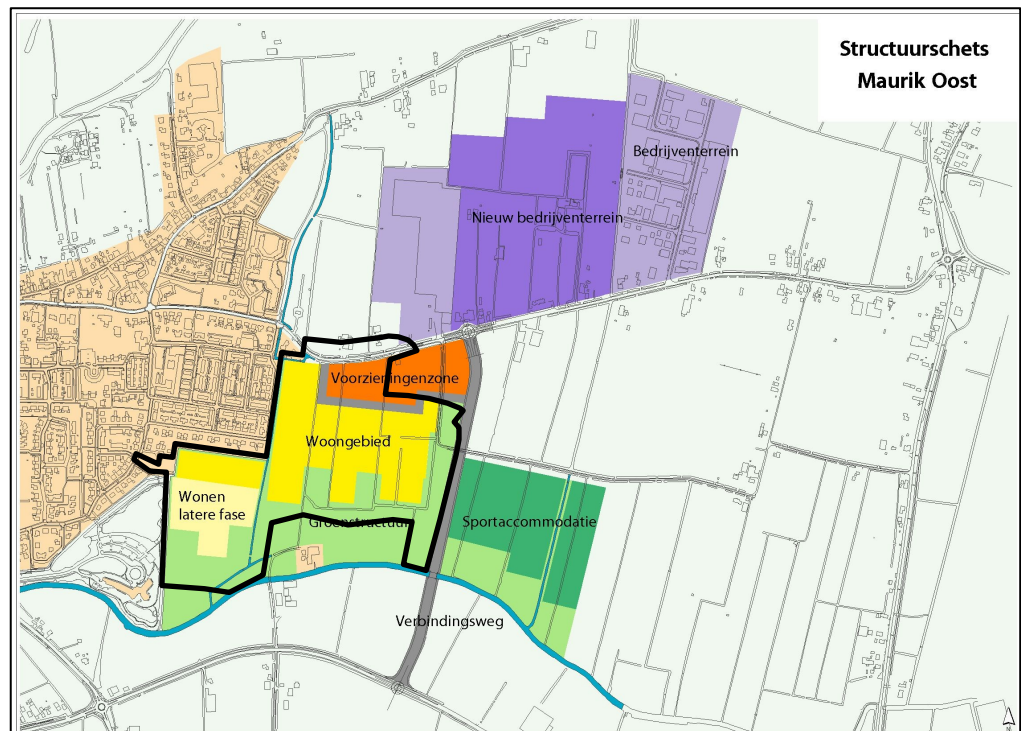
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 september 2006 heeft de gemeenteraad van Buren het 'Masterplan Maurik' vastgesteld. Het Masterplan voorziet in extra woningbouw, uitbreiding van het bedrijventerrein Homoet, aanleg van een sportaccommodatie, opwaardering van de Homoetsestraat en een directe aansluiting van de oostflank van Maurik op de N320.

Een belangrijk onderdeel van het Masterplan vormt de realisatie van woningbouw. In onderstaande afbeelding is de structuurschets voor Maurik-Oost opgenomen, waarop de ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven. Binnen het plangebied wordt een woongebied en een voorzieningszone gerealiseerd. Een stedenbouwkundig plan ligt aan de gehele invulling van dit woongebied ten grondslag.

Het Masterplan voorziet tevens in een voorzieningszone aan de Homoetsestraat. De brede school welke in het westelijk deel van de voorzieningszone is gelegen is reeds mogelijk gemaakt door middel van een eerder doorlopen vrijstellingsprocedure. De brede school wordt daarom als bestaande situatie gezien en als zodanig opgenomen. Voor de onderbouwing van de school wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze procedure.



Afbeelding 1: Ligging plangebied binnen structuurschets Maurik-Oost (bron: gemeente Buren)

De nieuwbouwplannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, te weten 'Bestemmingsplan Buitengebied, gedeeltelijke herziening D' (vastgesteld op 29 september 1983 en goedgekeurd op 6 november 1984). Vanwege de strijdigheid wordt voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Voor de uitbreiding Maurik-Oost is een stedenbouwkundig plan¹ opgesteld voor de woonwijk. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor dit stedenbouwkundige plan. Hiervoor zijn tevens de benodigde gebiedsonderzoeken uitgevoerd, welke uiteengezet zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Maurik-Oost' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 kaartblad met nummer 170630-D1, zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met verklaring, het zogenaamde renvoi.

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: Inleidende regels, Bestemmingsregels, Algemene regels en Overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de realiserings- en uitvoeringsaspecten, de juridische regeling en financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het vigerend beleid op Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de voorgenomen nieuwbouwplannen worden besproken. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij is aandacht voor de systematiek van de planregels en een beschrijving van de verschillende bestemmingen. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de resultaten van het vooroverleg en de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

1. Stedenbouwkundig plan Maurik-Oost 2009-08-05, Urban Jazz B.V. Stedenbouw en Landschap

2 Planologische beleidskaders

In dit hoofdstuk is in het kort en voor zover relevant het beleidskader beschreven, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens is aandacht voor de aspecten ruimtelijk, natuur/water, archeologie/cultuurhistorie en milieu.

2.1 Ruimtelijk

2.1.1 *Europees en nationaal*

Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De ontwikkeling van de woonwijk sluit aan bij bovenstaande doelstellingen en uitgangspunten uit de Nota Ruimte.

Amvb Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de Amvb Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De amvb is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. In dit kader geeft de amvb regels over bestemmingen en het gebruik van gronden, primair gericht tot de gemeente. De amvb kan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Daarnaast kan in zo'n amvb aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de amvb in een provinciale verordening verder uit te werken. De Amvb Ruimte is een algemene maatregel van bestuur (amvb) zoals bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve

functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is. Nationale belangen kunnen ook procesvereisten of spelregels met zich mee brengen, zoals het uitvoeren van een landschaps- of cultuurtoets bij bestemmingsplannen.

Het plangebied van bestemmingsplan Maurik-Oost valt binnen het gebied 'Rivierengebied' zoals aangewezen in de Amvb Ruimte. Het gebied heeft als kernkwaliteiten een contrast van zeer open naar besloten landschap, met een samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaardoeverwolkom en een samenhangend stelsel van hoge stuwwalflank-kwelzone-oeverwal-rivier.

Door de provincie Gelderland is de exacte begrenzing van de gebieden zoals aangewezen in de Amvb Ruimte uitgewerkt. In het provinciaal beleid is rekening gehouden met de aangegeven kernwaarden en wordt de maximale wooncapaciteit in het nationaal landschap in acht genomen. De maximale wooncapaciteit mag niet meer bedragen dan de wooncapaciteit die nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en een evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt (migratiesaldo nul).

2.1.2 **Provinciaal**

Streekplan 'Gelderland 2005'

Met het Streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

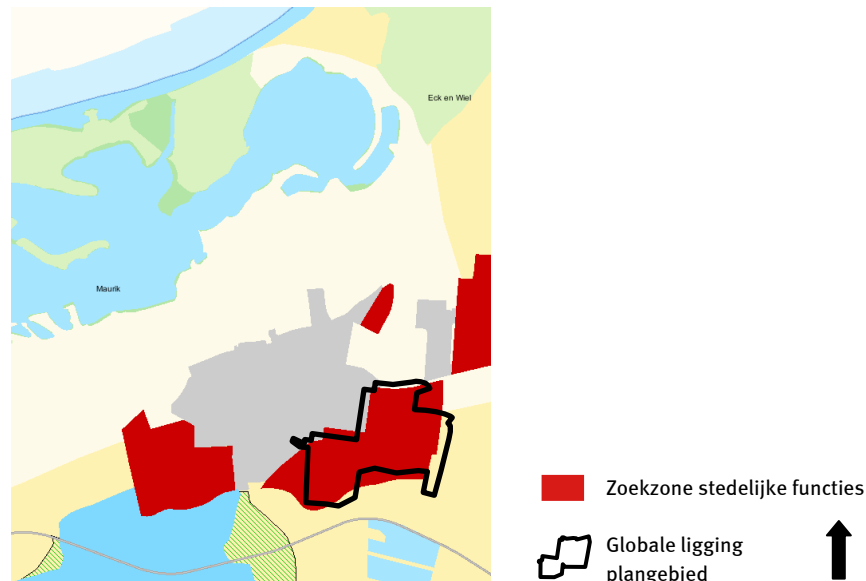
Het plangebied vormt onderdeel van de regio Rivierenland. In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. De regio wil in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking. De provincie heeft de kwaliteitscontouren als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen en aangeduid op de *beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling*.

Aanvulling op streekplan / partiële streekplanherziening

Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen, bijvoorbeeld van de kernkwaliteiten natuur en landschap, van regionale waterberging en van zoekzones voor stedelijke functies (uitbreidingsruimte rond kernen). In 2008 is het streekplan deels herzien.

Het plangebied ligt op de beleidskaart binnen het 'rode raamwerk' en is aangegeven als 'zoekzone voor stedelijke functies'. De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen het provinciaal beleid. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen. In het zuidwestelijk deel van het plangebied, valt een klein deel van één van de twee wooneilanden net buiten het 'rode raamwerk'. Dit wordt evenwel gecompenseerd doordat in het zuidelijk deel meer ruimte buiten het rode raamwerk niet wordt benut voor woningbouw. De provincie Gelderland

heeft inmiddels ingestemd met deze afwijking. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 2: Plangebied aangegeven als 'zoekzone stedelijke functies' (bron: Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling, Streekplan Gelderland 2005)

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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, waarbij gemeenten een grotere eigen verantwoordelijkheid hebben in het afhandelen van hun lokale zaken.

Verordening ruimte

De Wro maakt het voor de provincie onder andere mogelijk het instrument verordening in te zetten. De provincie Gelderland is momenteel bezig met het opstellen van de Verordening ruimte. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld.

Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

Voor een bestemmingsplan met wonen dient in de toelichting te worden aangegeven op welke wijze nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het Kwalitatief

Woonprogramma van de provincie. Tevens dient te zijn opgenomen hoe de kwalitatieve differentiatie en fasering van de woningbouw in regionaal verband is afgestemd en op welke wijze de te bouwen woningen in die regionaal afgestemde differentiatie en fasering passen.

Voor gebieden binnen een nationaal landschap zijn ook regels opgenomen. In de toelichting op een bestemmingsplan, dat binnen de begrenzing van een nationaal landschap valt, wordt gemotiveerd hoe nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde maximale wooncapaciteit voor het betreffende deel van het nationaal landschap in die gemeente. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen.

2.1.3 Gemeentelijk

Masterplan Maurik

Op 26 september 2006 heeft de gemeenteraad van Buren het Masterplan Maurik vastgesteld. Het Masterplan gaat vooral in op de ontwikkelingen rondom de kern, en omvat de uitbreiding van het woningbestand, herstructurering van de Slaag, verplaatsing van sportvelden, aanleg van een bedrijventerrein en verbetering van de ontsluiting. In het Masterplan is een afweging gemaakt tussen de diverse ruimtelijke opties.

De belangrijkste conclusie in het masterplan is dat 'concentratie op Oost' en een gefaseerde aanpak van de verbetering van de ontsluiting de meest kansrijke combinatie is. Onderstaand zijn de uitgangspunten voor de woonwijk uit het Masterplan opgenomen.

Woningbouw

De woningbouwlocatie is dusdanig gesitueerd dat de nieuwe woningen aansluiten op de bestaande woonbebouwing. De nieuwe woningen kunnen via de noordzijde ontsloten worden. Vanuit de bestaande woonwijk kan een beperkt aantal onderschikte aansluitingen gemaakt worden.

De zuidrand kan als parkzone worden ingericht en hiermee tevens een bijdrage leveren aan de benodigde waterretentie in het gebied. Het volgende woningbouwprogramma wordt hierbij voorgesteld, waarbij binnen het plangebied minimaal 325 woningen en maximaal 353 woningen worden gerealiseerd.

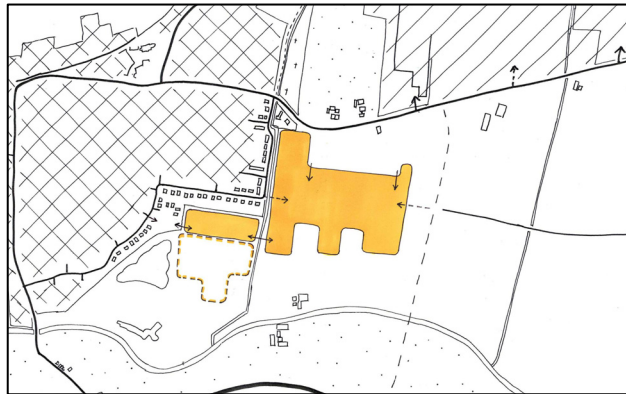
Daarnaast zijn nog circa 14 appartementen binnen het plangebied geprojecteerd.

Woningbouwprogramma

Woningtype	Aandeel (%)
Betaalbare huur (tot aftoppingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens)*	18%
Betaalbare koop (tot € 170.000,- VON)	13%
Bereikbare koop of huur (vanaf € 170.000,- VON tot € 250.000,- VON)	16%
Middeldure koop	32%
Dure koop	21%
Totaal	100%

* Voor de aftoppingsgrens/ huurtoeslag wordt verwezen naar de Wet op de huurtoeslag (Wht)

Onderstaande afbeelding toont de situering van de woonwijk zoals aangegeven in het Masterplan.



Afbeelding 3: Situering woonwijk op basis van het Masterplan (bron: Masterplan gemeente Buren)

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan: 'Buitengebied, gedeeltelijke herziening D'

De gronden van het plangebied vallen binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied, gedeeltelijke herziening D' (vastgesteld op 29 september 1983 en goedgekeurd op 6 november 1984). Betreffende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch productiegebied LW (van landschappelijke waarde)' en 'Agrarisch productiegebied GW (van grote landschappelijke waarde)'.

De gronden met de bestemming Agrarisch productiegebied LW zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische productie, alsmede voor de instandhouding van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen, landschappelijk-esthetische waarden en/of recreatieve belevingswaarde en van het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen.

De gronden met de bestemming Agrarische productiegebied GW zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische productie, alsmede voor de instandhouding van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen, grote landschappelijk-esthetische en geomorfologische waarden en de recreatieve belevingswaarde en van het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is strijdig met de geldende bestemmingsplanregels.

Bestemmingsplan in voorbereiding: 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008'

In september 2009 is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Buren vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren, waarbij de planbegrenzing is aangepast op de plangrenzen voor voorliggend bestemmingsplan. Voor de agrarische gronden in het plangebied is aangesloten op de bestemming 'agrarisch' en 'agrarisch (oeverwal)gebied' uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

2.2 Natuur en water

2.2.1 *Europees en nationaal*

Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet.

Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Belangrijk in dit verband is ook of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. Indien deze aanwezig zijn geldt namelijk min of meer hetzelfde afwegingskader als voor activiteiten in of nabij speciale beschermingszones.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Er zijn in dit kader dan ook geen gevolgen te verwachten.

Flora- en faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden. In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd, waarvan de uitkomsten zijn opgenomen in § 4.4.

Watertoets

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk verplichte watertoets. De consequenties voor het aspect water voor onderhavige ontwikkeling zijn beschreven in § 4.7.

2.3 Archeologie en cultuurhistorie

2.3.1 Europees en nationaal

Wet op de archeologische monumentenzorg/Verdrag van Valletta (Malta)

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden.

Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk.

Rijksmonumentenbeleid

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

In § 4.2 zijn de resultaten van het voor het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen.

2.4 Milieu

2.4.1 Europees en nationaal

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)
--

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet bestaat uit een aanpassing van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de introductie van een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen. De aanpassing van de Wet luchtkwaliteit vervangt het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle bijbehorende regelingen. In het kort is de belangrijkste wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit de introductie van een 'flexibele koppeling' met de ruimtelijke ordening. Het principe hiervan is dat via een nationaal programma (het NSL; het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) de benodigde inspanning wordt verricht om aan de luchtkwaliteitseisen te kunnen voldoen, en dat ruimtelijke of infrastructurele projecten hierdoor niet meer afzonderlijk aan luchtkwaliteit hoeven te worden getoetst.

De uitwerking van dit principe vormt gevormd door het Besluit Niet In Betekenende Mate, waarin -kort gezegd- is aangegeven dat een project niet wezenlijk bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer die bijdrage niet meer dan 1% bedraagt. Deze 1% is in een aanvullende regeling geconcretiseerd, wat betekent dat woningbouwprojecten of kantoorontwikkeling van beperkte omvang altijd als 'niet in betekenende mate' worden gezien, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden. Voor andere functies is dit niet geconcretiseerd en is derhalve onderzoek noodzakelijk. Wanneer een project wel in betekenende mate is zal aan de geldende grenswaarden moeten worden getoetst door middel van onderzoek. Indien een project meer dan 1% bijdraagt en niet voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn aanvullende maatregelen nodig, bijvoorbeeld door projectsaldering, of kan het project onder het NSL worden geschaard.

De gevolgen van de nieuwbouwplannen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn in § 4.6 beschreven.

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen, hierna te noemen, Bevi, met bijbehorende ministeriële regeling van kracht geworden (Revi). Dit besluit schrijft voor dat een gemeente bij een bestemmingsplan het aspect externe veiligheid dient te betrekken. Daarnaast is op 4 augustus 2004 de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uitgevaardigd. Deze circulaire is relevant voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen in de buurt van transportaders waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gevolgen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plangebied zijn opgenomen in § 4.5.

Wet bodembescherming

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in § 4.1.

3 Planbeschrijving

3.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt oostelijk van de kern Maurik in de gemeente Buren. De locatie is gelegen tussen de huidige kern van Maurik en de nieuw geplande ontsluitingsweg/sportpark. De gronden bestaan uit de kleigebieden van het rivierengebied. Het hele plangebied is agrarisch in gebruik en bestaat uit graslanden, sloten en greppels. Op afbeelding 4 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Ten zuiden van de nieuwe woonwijk bevinden zich percelen die in agrarisch gebruik zijn met aan de Meerboomweg een tweetal agrarische bouwvlakken. Verder naar het zuiden stroomt de Mauriksche Wetering.

De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die de Homoetsestraat verbindt met de Provinciale weg N320. Foto 1 tot en met 4 geven een impressie van het gebied.



Foto 1: Mauriksche Wetering



Foto 2: omliggend akkerland

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Homoetsestraat. In de hoek van de Gruttostraat en de Homoetsestraat is daarnaast nog een woonperceel met bebouwing dat buiten het plangebied is gelegen.



Foto 3: grasland rondom de akkers



Foto 4: grasland met schapen en grauwe gans

Het plangebied grenst aan de westzijde aan bestaande woonbebouwing van Maurik. Op de woonpercelen aan de Wulpstraat staan vrijstaande huizen op ruimere kavels. Deze percelen grenzen met de achterzijde van het perceel aan het plangebied. Aan de Gruttostraat zijn de twee-onder-een-kapwoningen met de voorzijde gericht op het plangebied. Tussen het plangebied en deze huizen ligt de Gruttostraat.

3.2 Stedenbouwkundige visie

Ten behoeve van de uitwerking van de woningbouwlocatie en de voorzieningenzone Maurik-Oost is een Programma van Eisen opgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt een integrale uitwerking van dit Programma van Eisen.

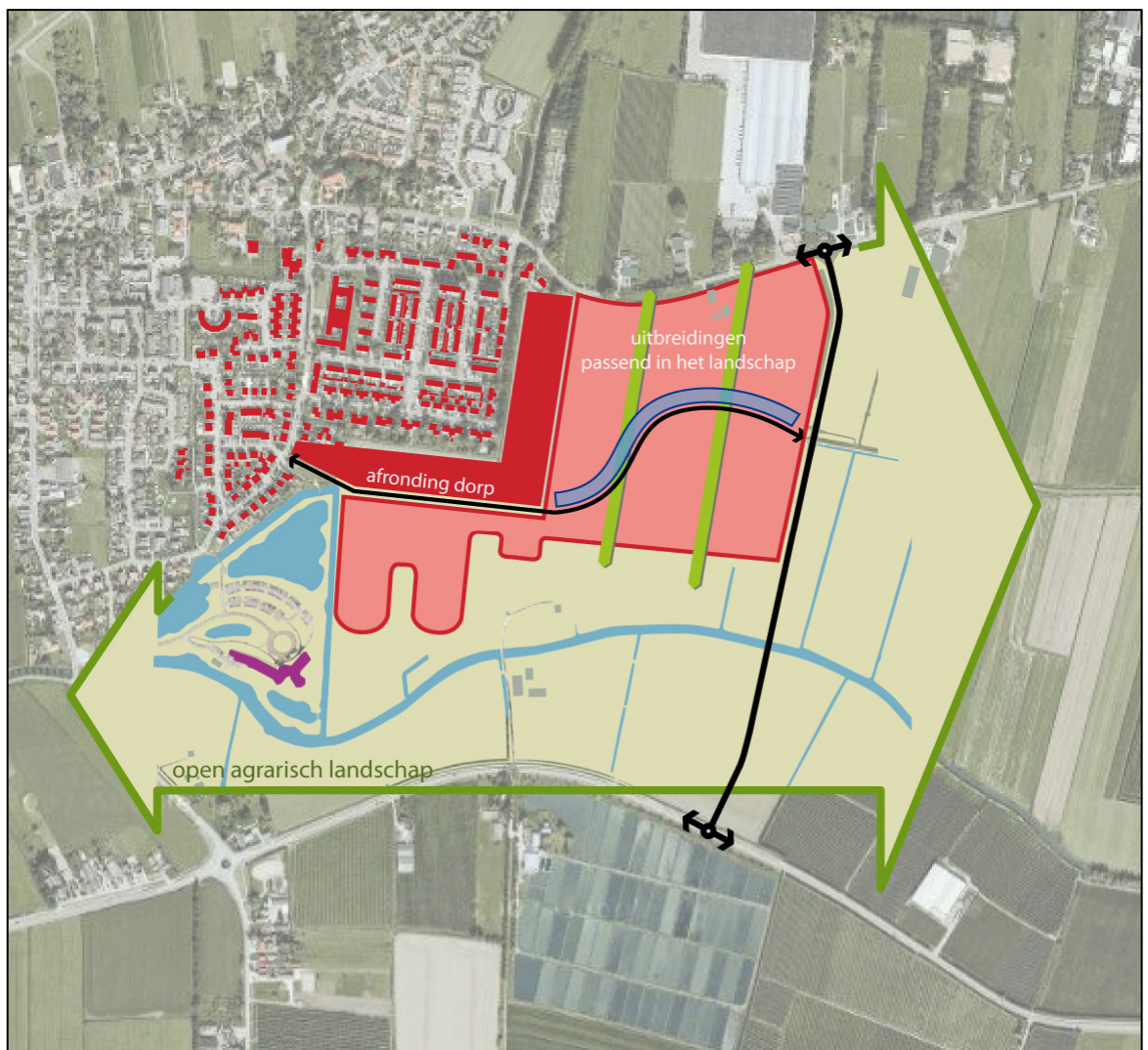
De kerngedachte van de visie is gebaseerd op het integreren van het nieuwe woon- en voorzieningenmilieu in een landschappelijke omgeving. Maurik-Oost geeft vorm aan de ontmoeting tussen twee landschappen: de grootschaligheid van het ontgonnen weidelandschap versus de kleinschaligheid van het minirivierenlandschap rondom het nieuwe gemeentehuis. De eeuwenoude Mauriksche Wetering vormt hierin de verbindende schakel.

Er wordt een landschappelijk raamwerk gecreëerd waarbinnen diverse woonsferen en typologieën mogelijk zijn. Dit raamwerk vormt de basis voor alle beslissingen die vervolgens genomen moeten worden. Gedurende de looptijd van de ontwikkeling kunnen veranderingen noodzakelijk blijken wat kan leiden tot aanpassingen van het ontwerp. Het raamwerk biedt deze flexibiliteit.

In Maurik-Oost wordt een voorzieningenzone gerealiseerd. Daarbij is de aanhaking op het bestaande dorp erg belangrijk, tenslotte is de voorzieningenzone een dorpsvoorziening die niet alleen voor Maurik van belang is maar ook voor het dorp Eck en Wiel. Het clusteren van deze voorzieningen op één plek biedt de mogelijkheid om een efficiënt ontwerp op te stellen met ruimte voor meervoudig grondgebruik en flexibiliteit. Dat geldt ook voor het woningbouwprogramma. Gezien het grote aandeel sociale en bereikbare woningbouw zal de spreiding in de wijk van groot belang zijn. De bijbehorende parkeeropgave is doordacht in het plan verwerkt zodat een ontspannen kwalitatief hoogwaardig straatbeeld ontstaat.

Gezien de bodemgesteldheid van het gebied wordt oppervlaktewater ingebracht om het afkoppelen van hemelwater mogelijk te maken. Dit is een ruimtelijke kwaliteit voor het nieuwe woonmilieu.

In de zone tussen het woongebied en de bestaande Mauriksche Wetering wordt een parkachtige zone (landgoederenzone) voorzien. Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan is ervoor gekozen om de hele wijk te laten profiteren van het groen en niet alleen de woningen aan de rand. Door het buurtgroen zoveel mogelijk te clusteren in het hart van de wijk woont iedereen op korte afstand van groenvoorzieningen en kunnen kinderen naar hartenlust in en om de wijk spelen. Er worden speelplekken voorzien voor verschillende leeftijdscategorieën.



Afbeelding 5: Stedenbouwkundige visie (bron: Urban Jazz).

3.3 Stedenbouwkundig plan

Voor het betreffende plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat een sterke eigen identiteit heeft met een uitgesproken thema. Enerzijds sluit het aan op het bestaande dorp en anderzijds ontstaat een nieuwe woonomgeving waarin groen en water centraal staan: een herkenbare kwaliteit met een streekeigen karakter.

Het plan gaat uit van een functionele invulling met een mix van grondgebonden woningen, een kleinschalig appartementengebouw en een brede schoolcomplex. Het plan omvat een stedenbouwkundige hoofdstructuur waarin verschillende deelgebieden worden opgenomen. Centraal in het plangebied wordt een nieuwe brede waterpartij (nieuwe Wetering) gesitueerd die een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke beeldkwaliteit en de waterhuishouding.

Aan de westzijde wordt het plangebied opgedeeld in een strook woningen die evenwijdig is geprojecteerd aan de bestaande kavels langs de zuidzijde van de Wulpstraat. De achterzijde van deze kavels worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een brede waterstrook. Ten zuiden daarvan worden drie woonclusters en twee woonterpen geprojecteerd. De woonclusters en woonterpen worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een brede groenstrook. De woonterpen onderscheiden zich van de omliggende woonclusters doordat het maaiveld ongeveer 1 meter hoger ligt ten opzichte van het omliggende maaiveld.

Langs de zuidelijke rand van het woongebied, grenzend aan de geprojecteerde landgoederenzone wordt een kleinschalig appartementencomplex voorzien. De brede school wordt gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied langs de Homoetsestraat.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan (bron: Urban Jazz).

3.4 Woningbouwdifferentiatie

In onderstaande tabel 1 is een overzicht opgenomen van de woningdifferentiatie. Hiervoor geldt dat de categorieën 'betaalbaar' en 'bereikbaar' in absolute en procentuele zin minimaal gehaald moeten worden. Indien er meer of minder woningen gebouwd worden dan het aantal van 367 dient de procentuele verhouding voor de categorieën 'betaalbaar' en 'bereikbaar' te worden gehandhaafd.

Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 bestaat uit 259 woningen. Inmiddels is besloten om ook fase 2 mee te nemen in dit bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan voor fase 2 bestaat uit 94 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 14 appartementen. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van 367 woningen. De verdeling van woningtypen is weergegeven in tabel 2.

Woningtype	Aandeel (%)
Betaalbare huur	18%
Betaalbare koop	13%
Bereikbare koop of huur	16%
Middeldure koop	32%
Dure koop	21%
Totaal	100%

Tabel 2: Verdeling woningtypen stedenbouwkundig plan (bron: Urban Jazz).

Voor het project Maurik-Oost is de verhouding goedkoop/middelduur/duur in de overeenkomst Maurik-Oost opgenomen. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat het aantal goedkope woningen op planniveau of per cluster gegarandeerd wordt.

3.5 Brede School

Vanaf 2007 is de gemeente Buren samen met de Christelijke basisschool de Hoeksteen, de openbare basisschool de Boogerd, Stichting Kinderopvang Lienden/Maurik (kinderdagopvang en BSO) en Stichting Nijntjes Hof (peuterspeelzaal) bezig geweest om een nieuw gezamenlijk onderkomen te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een nieuw schoolgebouw langs de Homoetsestraat.



Afbeelding 7: Impressie brede school (bron: DMV Architecten).

Binnen dit nieuwe gebouw kunnen de beide scholen invulling geven aan hun onderwijskundige visie. Ook komt hierbinnen een betere samenhang tot stand met voorzieningen als de peuterspeelzaal, de buitenschoolse opvang en de kinderdagopvang. Hiermee wordt de samenwerking tussen de scholen onderling en met andere partners versterkt.

Daarbij was het van belang om een eigen uitstraling en profilering te kunnen behouden. Deze intentie heeft een nadere uitwerking gekregen in een afzonderlijk programma van eisen en een bouwplan van een nieuw schoolgebouw voor de kern Maurik.

3.6 Verkeer en parkeren

Het woningbouwgebied wordt ontsloten via drie aansluitingen voor autoverkeer op de hoofdwegstructuur. De betreffende aantakkingen worden gerealiseerd op de nieuwe verbindingsweg (oostzijde), Homoetsestraat (noordzijde) en Merenriet (westzijde).



Afbeelding 8: Overzicht verkeer in het plangebied (bron: Urban Jazz).

De hoofdontsluitingsroute door het plangebied wordt begeleid door de nieuwe wetering. Op diverse plaatsen worden langzaam verkeersroutes aangesloten op de bestaande infrastructuur langs de Gruttostraat. Er wordt tevens een vrijliggende wandel- en fietsroute geprojecteerd langs de nieuwe wetering die het bestaande dorp verbindt met de brede school en de oostelijk gelegen sportvelden.

Voor het plangebied gelden gedifferentieerde parkeernormen die zijn weergegeven in tabel 3.

Woningtype	Aantal (absoluut)	
Woning goedkoop (koop of huur)	1,5 pp	(volledig in de openbare ruimte)
Rijwoning (middenwoning)	1,8 pp	(volledig in de openbare ruimte)
Gestapelde woning	1,8 pp	(volledig in de openbare ruimte)
Tweekappers (en vergelijkbaar)	2,0 pp	(minimaal 0,5 pp in de openbare ruimte)
Vrijstaande woning	2,0 pp	(minimaal 0,5 pp in de openbare ruimte)

Tabel 3: Verdeling parkeernormen per woningtype (bron: Urban Jazz).

De locatie van de schoolzone voor de brede school is parallel aan de Homoetsestraat geprojecteerd. Hier is een mogelijkheid voor kort parkeren opgenomen met ca. 37 plaatsen. De aanrijroute voor fietsers wordt gescheiden van het autoverkeer, de ingang aan de "veilige" kant.

Ten noorden van de nieuwe wetring is een vrijliggende langzaamverkeersroute (fiets- en wandelroute) geprojecteerd. Zo kunnen de bewoners van Maurik via een herkenbare veilige route van en naar de sportvelden (oostzijde ontsluitingsweg), brede school, geprojecteerde voorzieningenzone en dorp bewegen.

3.7 Groenstructuur

In het plangebied wordt ervan uitgegaan dat bestaande groenstructuren langs de randen worden gehandhaafd voor zover de vitaliteit van de bomen dat toelaat. Het betreft de groenstructuur langs de Homoetsestraat (noordzijde) en de Gruttostraat (westzijde). De belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied zijn noord-zuid gericht. Het betreft de begeleiding van twee woonstraten waarbij eenzijdig brede groenstroken zijn opgenomen die een 'doorkijk' geven naar de zuidelijk geprojecteerde landgoederenzone en de Mauriksche Wetering. De geprojecteerde nieuwe wetring wordt begeleid met een brede groenstrook waarin groene taluds zijn opgenomen.



Afbeelding 9: Overzicht groen en water in het plangebied (bron: Urban Jazz).

Centraal in het oostelijke deel van het woongebied wordt voorzien in een oost-west gerichte groenstructuur die kan worden ingericht met speelplekken. Tevens zullen de open ruimten aan de zuidzijde worden ingericht als speelplekken.

In het westelijke deel wordt de hoofdontsluitingsweg begeleid met een groenstrook. De ten zuiden daarvan gelegen woonclusters worden voorzien van wigvormige groenstroken. Tussen de woonclusters en de woonterpen worden brede groenstroken opgenomen. Hier worden wandelpaden en speelplekken geprojecteerd. Deze groene gebieden worden komvorming ingericht zodat ze tijdelijk water kunnen bergen bij hevige regenval. Deze sluit aan de westzijde aan bij de groen- en watervoorzieningen van het park rondom het gemeentehuis.

Aan de oostzijde van de woningbouwlocatie zal circa 1,5 ha bos worden aangepland in het kader van de boswet. Het bos vormt de overgang tussen het sportpark, de nieuwe verbindingsweg en de woningbouwlocatie.

3.8 Waterstructuur

In het stedenbouwkundig plan zijn voorzieningen en waterpartijen opgenomen ten behoeve van de opvang van regenwater. Dit is een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor het te creëren woonmilieu. Het plan gaat uit van een nieuwe waterstructuur die centraal gelegen is in het plangebied. Het regenwater wordt afgekoppeld en hier voor een belangrijk deel opgevangen. Vanuit het oostelijke deel zal de afvoer via deze centrale 'nieuwe wetering' en de brede waterpartij aan de zuidzijde worden geregeld naar de Mauriksche Wetering.

Vanuit het westelijke deel zal het water via de bestaande watergang tussen vijvers en plangebied worden afgevoerd naar de Mauriksche Wetering.

De woningbouwlocatie ligt in twee peilvakken. Bij de dimensionering is rekening gehouden met de voorwaarden die het Waterschap Rivierenland stelt ten aanzien van de taluds, bodembreedte doorstroming en diepte van de waterpartijen.

3.9 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van Maurik-Oost is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de ambities ten aanzien van de architectuur zijn vertaald. Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

De sterke eigen identiteit met een uitgesproken thema komt tot uitdrukking in de tweedeling binnen het plan. Enerzijds sluit het aan op het bestaande dorp (dorps wonen) en anderzijds ontstaat een nieuwe woonomgeving waarin groen en water centraal staan: een herkenbare kwaliteit met een streekeigen karakter (landelijk wonen).

Er is bewust gekozen om deze hoofddeling over te nemen in het beeldkwaliteitplan. Zo ontstaan twee sferen op hoofdlijnen met genoeg ruimte voor variatie binnen het thema. Hiermee wordt voorkomen dat er een mengelmoes aan bouwstijlen gerealiseerd wordt, zoals in veel Vinex wijken te zien is.

De zone van dorps wonen vormt als het ware een nieuwe zoom om de huidige dorpsrand ter hoogte van Maurik-Oost. Deze dorpsrand wordt gevormd door de Gruttostraat, de achtertuinen van woningen aan de Wulpstraat en de Kivietshof. De bestaande woningen kenmerken zich door traditionele bouwvolumes en een lichte gevelsteen. De nieuwe woningen sluiten aan op deze karakteristiek.

Het wonen in de landelijke omgeving is geïnspireerd op de open graslanden, fruitgaarden, een orthogonaal verkavelingspatroon en een meanderende Maurikse Wetering. Dit deel van het stedenbouwkundig plan speelt optimaal in op deze kwaliteiten. Het vele groen en de nieuwe wetering haalt deze landelijke kwaliteiten naar binnen in de wijk. De nieuwe bebouwing zal het gevoel van wonen in een landelijke omgeving versterken.



Afbeelding 10: Overzicht sfeergebieden landelijk wonen (groen) en dorps wonen (rood) (bron: Urban Jazz).

Het beeldkwaliteitplan is opgedeeld in een ruimtelijk kader en een inspiratiekader. Het ruimtelijk kader behandelt meetbare begrippen, welke ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het inspiratiekader geeft handvatten voor de architectonische uitwerking.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het bestemmingsplan relevante aspecten in beeld gebracht op het gebied van bodem, water, natuur, archeologie, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels/leidingen. Hiervoor zijn in 2008 diverse onderzoeken uitgevoerd en zijn in mei 2009 diverse onderzoeken geactualiseerd en aangevuld, dit in verband met het opnemen van fase 2 in voorliggend bestemmingsplan.

4.1 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied zijn verschillende onderzoeken voor de bodem- en waterkwaliteit uitgevoerd²³⁴. Voor wat betreft de gronden en de waterbodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen eventuele woningbouw op deze gronden.

Tijdens het aanvullend verkennend bodemonderzoek is op een gedeelte van het plangebied een bodemverontreiniging met asbest aangetroffen (gehalten boven interventiewaarde). Gelet op de toekomstige bestemming dient in het kader van de Wet bodembescherming een saneringsplan te worden opgesteld voor de verwijdering van de asbesthoudende gronden. Dit saneringsplan is inmiddels opgesteld.

Aanvullende toetsing

In het kader van de Wro dient bij een bestemmingswijziging te worden getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. De analyseresultaten van de onderzochte grondmonsters dienen derhalve indicatief getoetst te worden aan de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Vanwege het feit dat het onderzoek is uitgevoerd voor 1 oktober 2008, is deze toetsing niet meegenomen.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen beperkingen voor de bestemmingswijziging. Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen.

4.2 Archeologie

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd in januari 2008 (bureauonderzoek), februari 2008 (veldonderzoek)⁵, mei 2009 (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek)⁶, juli 2009 (veldonderzoek) en in januari 2010 (proefsleuvenonderzoek)⁷.

² Rapport Aanvullend verkennend bodemonderzoek, waterbodem- en asbestonderzoek Plangebied Maurik-Oost, Oranjewoud B.V. maart 2008

³ Verkennend bodemonderzoek Homoetsestraat (kad. L243 ged. en 1706 ged.) te Maurik. Rapportnr.: B09.3714 versie: 1.0 datum: 7 april 2009, Verhoeven Milieutechniek

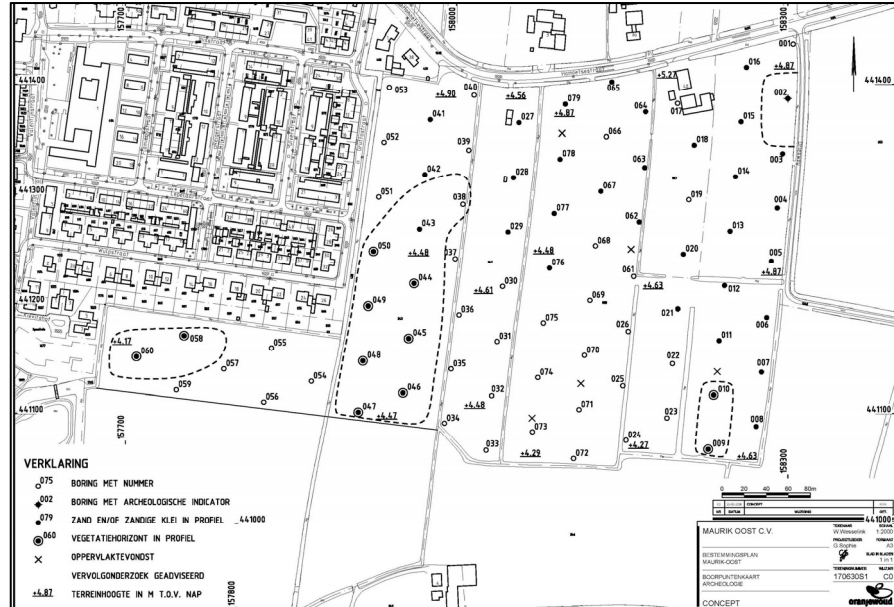
⁴ Actualiserend bodemonderzoek, plangebied aan de Kievitshof te Maurik. Rapportnr.: B10.4104/Brfrpp.01/HD versie: 5 februari 2010, Verhoeven Milieutechniek

⁵ Archeologische rapporten Oranjewoud 2008/19 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Maurik-Oost gemeente Buren, maart 2008

⁶ Archeologische rapporten Oranjewoud 2009/40 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Maurik-Oost fase 2 gemeente Buren, mei 2009

⁷ Archeologische rapporten Oranjewoud 2010/28 Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven in plangebied Maurik Oost Fase 1 en 2

Op basis van het bureauonderzoek was er sprake van een middelhoge tot hoge verwachting voor het plangebied voor vindplaatsen vanaf het (laat) Neolithicum. Op basis van de bodemopbouw en de aanwezigheid van vegetatiehorizonten was een aantal zones aan te geven waar nader onderzoek noodzakelijk was. Deze zones zijn weergegeven in afbeelding 11 en 12.



Afbeelding 11: Boorpuntenkaart archeologie fase 1/ locatiesmet middelhoge tot hoge archeologische verwachting

Vervolgonderzoek fase 1

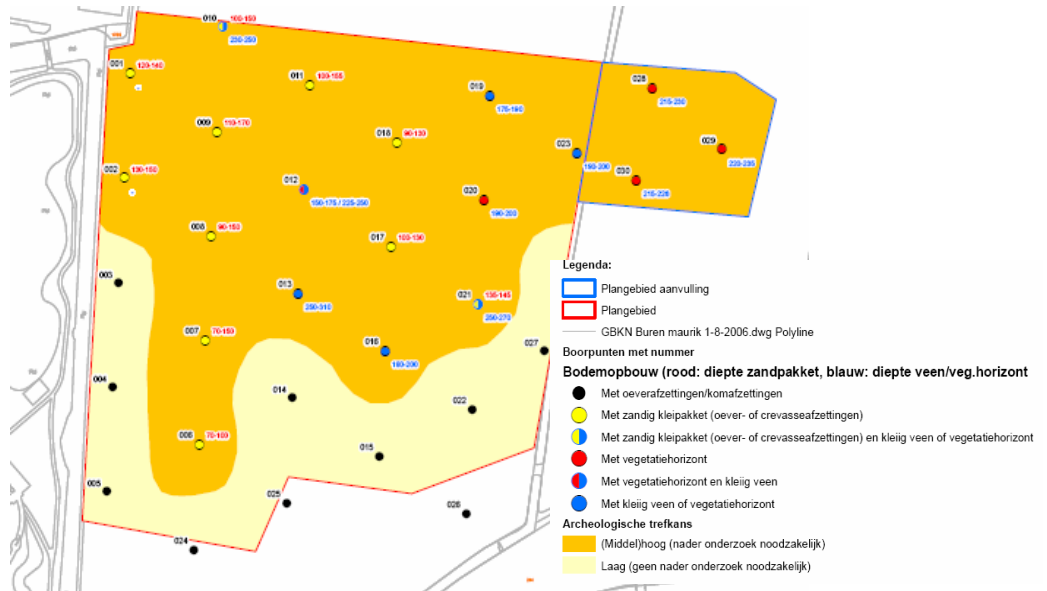
Boring 9 en 10 hebben een vegetatiehorizont op een diepte van meer dan 2,0 meter onder maaiveld. Hiervoor werd nader onderzoek aanbevolen om te bepalen of er archeologische resten in en onder het niveau van de vegetatiehorizont aanwezig zijn. Op perceel L 243 is op twee gronden een vervolgonderzoek aangeraden: op het noordelijke deel van het perceel is betrekkelijk kort onder het oppervlak een zandig kleipakket geconstateerd. Tevens is nabij boring 43 een oppervlaktevondst gedaan. Bovendien is dit het perceel waar in de jaren '80 bij een veldkartering al vondsten zijn gedaan. In het zuidelijke deel van het perceel is een vegetatiehorizont aangetroffen, die nader gewaardeerd dient te worden. Ook bij boringen 58 en 60 in perceel L 1706 is dat raadzaam.

De vorm van onderzoek die is aanbevolen voor het vervolg betreft proefsleuvenonderzoek. Deze vorm van onderzoek kan uitsluitsel geven over de aanwezigheid en aard van de aanwezige archeologische resten in de nader te onderzoeken deelgebieden.

Het proefsleuvenonderzoek dat medio januari 2010 is uitgevoerd heeft uitsluitsel gegeven. Binnen het plangebied zijn geen archeologische resten aanwezig. Tijdens het graven van de sleuven en putten uit de eerste fase is gebleken dat er geen archeologische waarden ter plaatse aanwezig zijn. In de meest noordoostelijke sleuf is relatief dicht onder het maaiveld (bedding)zand aangetroffen. In enkele andere putten is een vegetatieniveau aangetroffen. Hierin zijn geen archeologische indicatoren gevonden. Op basis van het voorgaande is geadviseerd het proefsleuvenonderzoek te staken. Met dit advies is door het bevoegd gezag ingestemd.

Vervolgonderzoek fase 2

Aangezien de werkzaamheden/bodemingrepen in fase 2 dieper reiken dan 70 cm onder maaiveld, is een nader karterend en waarderend onderzoek noodzakelijk binnen de op afbeelding 12 aangegeven zone met een (middel)hoge verwachtingswaarde. In de gronden van fase 2 is sprake van aangetroffen zandige oeverafzettingen en aangetroffen vegetatiehorizont (de minimale diepte bedraagt 70 cm onder maaiveld).



Afbeelding 12: Boorpuntenkaart archeologie fase 2/ locaties met middelhoge tot hoge archeologische verwachting

De vorm van onderzoek die werd aanbevolen voor het vervolgonderzoek betrof een inventariserend veldonderzoek door middel van een karterend booronderzoek (20 boringen per hectare).

Medio juli 2009 is door middel van een vervolgonderzoek in het veld uitsluitend gegeven. Binnen het plangebied zijn geen archeologische resten aanwezig.

Conclusie

In het plangebied is door middel van aanvullend onderzoek (boor/proefsleuven) aangetoond dat, binnen de gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachting, er geen archeologische resten aanwezig zijn. De (middel)hoge archeologische verwachting komt derhalve te vervallen, waardoor in het bestemmingsplan geen verdere juridisch-planologische bescherming hoeft opgenomen te worden.

4.3 Akoestiek

In het kader van de woningbouwontwikkeling alsmede de geplande voorzieningszone is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Dit omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Homoetsestraat en de nieuwe ontsluitingsweg in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh).

2. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Maurik Oost rev. 03, Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V., februari 2010

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de geprojecteerde eerste lijnsbebouwing wordt overschreden ten gevolge van verkeer op de Homoetsestraat en de nieuwe ontsluitingsweg (respectievelijk maximaal 51 en 52 dB). De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt in het plangebied niet overschreden. Met maatregelen in de vorm van het aanleggen van een geluidreducerende wegdekverharding (Dunne Deklagen type 2 (DDL2)) over een lengte van 450 meter op de nieuwe ontsluitingsweg is de geluidbelasting maximaal 48 dB op de bebouwingsgrens. Deze maatregel wordt uitgevoerd, waarmee de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Homoetsestraat dient te worden onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Indien maatregelen niet mogelijk, wenselijk of ontoereikend zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Voor het bebouwingsblok gelegen ten westen van de schoollocatie en grenzend aan de Homoetsestraat dient voor een vijftal woningen een hogere waarde van 51 dB te worden vastgesteld. Voor het treffen van bronmaatregelen op de Homoetsestraat, waar er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, zijn de kosten voor het verwijderen van het bestaande wegdek en het aanbrengen van DDL2 niet realistisch.

Overdrachtsmaatregelen bij de nieuwe ontsluitingsweg en de Homoetsestraat zijn in dit gebied om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet wenselijk.

Het akoestisch onderzoek voldoet aan de voorwaarden van de beleidsnota hogere grenswaarden van de gemeente Buren. Op basis van het rapport kunnen de hogere waarden voor het project Maurik Oost worden vastgesteld.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, wordt parallel aan het bestemmingsplan een procedure doorlopen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Het ontwerpbesluit daarvan wordt tegelijkertijd in procedure gebracht met het ontwerpbestemmingsplan. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan ook het besluit vastgesteld voor de hogere grenswaarde.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde èn gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het aspect akoestiek levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de woonwijk. Wel dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld, doordat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, voor de Homoetsestraat met 51 dB. Deze hogere grenswaardenprocedure wordt tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure doorlopen.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de Flora en faunawet is voor de ontwikkeling van de woonwijk in februari 2008 een natuurtoets uitgevoerd om de gevolgen van de nieuwbouw op het aspect flora en fauna bepalen. In april 2009 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de grote modderkruiper. Onderstaand zijn de resultaten van de natuurtoets en het aanvullende onderzoek opgenomen.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van beschermde gebieden, aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur. De voorgenomen ontwikkelingen zijn daarom alleen getoetst aan overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Uit de in 2008 uitgevoerde literatuurstudie en twee veldbezoeken is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen strikt beschermde soorten voorkomen. Naar het voorkomen van de strikt beschermde soort Grote modderkruiper is in 2009 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van het naderonderzoek is dat in het plangebied geen grote modderkruipers aanwezig zijn. Tijdens het onderzoek zijn de kleine modderkruiper, bermpje en bittervoorn aangetroffen. Drie beschermde soorten die de voorgenomen ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden.

Er dient verder rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit betekent dat door zorgvuldig te handelen en door een gerichte planning schade in belangrijke mate kan worden voorkomen. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten als de bovenstaande aanbevelingen worden overgenomen. Ten gevolge van de voorgenomen werkzaamheden, zijn er geen negatieve effecten op de kleine modderkruiper, bermpje en bittervoorn te verwachten. Voor de start van de werkzaamheden is er echter wel een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet noodzakelijk.

Voor de soorten die vallen onder de term 'algemene soorten' geldt een algemene zorgplicht. Vanuit die zorgplicht zijn eveneens maatregelen noodzakelijk om de schade zo veel mogelijk te beperken. Voor alle te verwachten soortgroepen worden hier maatregelen aanbevolen om schade tot een minimum te beperken.

De volgende maatregelen worden aanbevolen om schade aan beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen:

- werkzaamheden opstarten voordat het broedseizoen begint (voor half maart of na augustus). Door de activiteiten in het gebied zullen ter plaatse geen vogels gaan broeden en worden er geen broedsels verstoord;
- bomen en struiken ter plaatse van het projectgebied buiten het vogelbroedseizoen verwijderen;
- voor het verwijderen van bomen en struiken deze inspecteren op aanwezigheid van vogelnesten en amfibieën;
- bij demping van sloten altijd één richting op werken (naar open water), zodat vissen en amfibieën voor het werk uit kunnen vluchten;
- bij grondwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk consequent vanaf één zijde naar de andere zijde werken, zodat dieren het gebied kunnen ontvluchten.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande levert het aspect flora en fauna vooralsnog geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. Wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden verkregen.

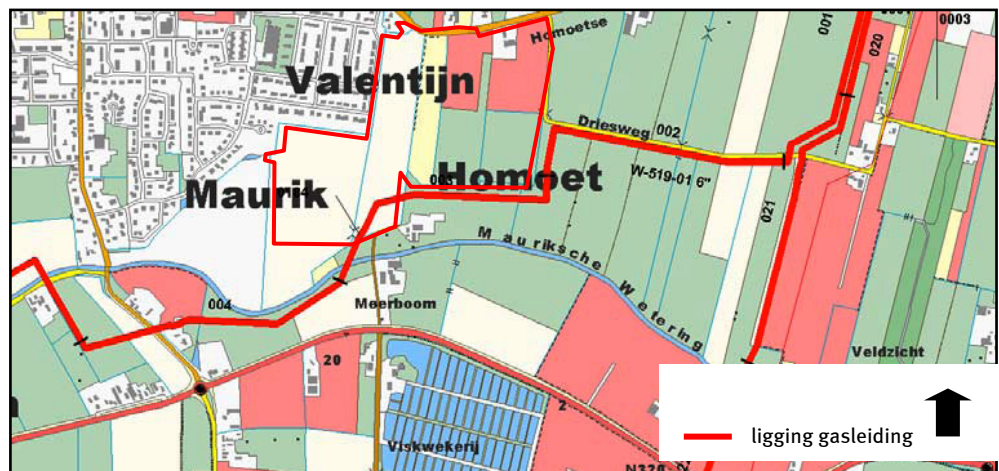
4.5 Externe veiligheid

In april 2008 en mei 2009 is een milieuplanologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Maurik-Oost⁹. Het onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate milieuzoneringen, veroorzaakt door in de directe omgeving gelegen bedrijven en externe veiligheidsaspecten, de ontwikkelingen in het plangebied kunnen belemmeren. De nieuw aan te leggen verbindingsweg is ook meegenomen in dit onderzoek.

Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek voor het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid beschreven. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek voor het plangebied vanuit de ander onderzochte aspecten.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en water levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Door de Gasunie is medio augustus 2008 een risicoberekening gastransportleiding uitgevoerd. Deze is in bijlage 1 opgenomen. Uit deze berekening komt geen rekenkundig groepsrisico. Tevens is er geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig.



Afbeelding 13: Ligging aardgastransportleiding

Bij het ontwerp van het plangebied is rekening gehouden met de leiding door woningen en gebouwde voorzieningen op een ruime afstand van de leiding te projecteren. De afstand van woningen tot aan het hart van de leiding bedraagt overal in het plangebied meer dan de toetsingsafstand van 20 meter.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de realisatie van de planontwikkeling.

⁹ Milieuplanologisch onderzoek Maurik-Oost, april 2008 en Milieuplanologisch onderzoek Maurik-Oost fase 2, mei 2009

4.6 Luchtkwaliteit

De belangrijkste aangewezen categorieën voor de 3%-grens zijn de bouw van niet meer dan 1.500 woningen (respectievelijk 3.000 nieuwe woningen ingeval van twee ontsluitingswegen) en de bouw van kantoren met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² (of 200.000 m² als er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling).

In het plangebied worden minder dan 1.500 woningen gebouwd. Het plan is derhalve beoordeeld als 'niet in betekende mate'. Onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Echter onder de oude regelgeving was een onderzoek naar de luchtkwaliteit wel verplicht. In maart 2007 is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie (woningen en een voorzieningszone) te Buren¹⁰. Dit onderzoek is geactualiseerd en aangevuld met de ontwikkelingen van fase 2¹¹.

Conclusie

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van de woonwijk Maurik-Oost blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijding van de grenswaarden zoals die gesteld zijn in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Er wordt voldaan aan de voorschriften, behorende bij hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt de huidige en toekomstige waterhuishouding voor de woningbouwlocatie Maurik Oost beschreven. Deze waterparagraaf vormt een samenvatting van het waterhuishoudingsplan¹² (Oranjewoud, februari 2010). Het waterhuishoudingsplan is als achtergronddocument bij het bestemmingsplan opgenomen. Het waterhuishoudingsplan is een document met hierin een beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie, een uitgebreide uitgangspuntenlijst ten behoeve van de uitwerking van het toekomstige watersysteem, een beschrijving van de toekomstige situatie en een overzichtstekening met het watersysteem inclusief dwarsprofielen. Naast het waterhuishoudingsplan is een aparte rapportage opgesteld ten behoeve van de kwelsituatie in het gebied (Oranjewoud, januari 2010).

Het waterhuishoudingsplan is in een intensief traject met het waterschap en de gemeente tot stand gekomen. Zo is de inhoud van het waterhuishoudingsplan, de uitgangspuntennotitie, de kwelrapportage en de waterhuishoudkundige overzichtstekening met de dwarsprofielen in een aantal overleggen besproken en getoetst en beoordeeld door het waterschap. In het laatste overleg (3 februari 2010) zijn belangrijke beslissingen genomen ten aanzien van de waterhuishoudkundige inrichting en vertaling naar het bestemmingsplan. In het bijbehorende verslag zijn deze afspraken vastgelegd.

¹⁰Rapport luchtkwaliteit, Project Sportpark Maurik-Oost te Maurik, maart 2008, Oranjewoud

¹¹Aanvulling rapport luchtkwaliteit, memonummer 2009.35, 10 april 2009, Oranjewoud

¹²Waterhuishoudingsplan Woningbouwlocatie Maurik-Oost, 12 februari 2010, Oranjewoud

Huidige situatie

De woningbouwlocatie Maurik Oost heeft een oppervlak van circa 17 ha. De maaiveldhoogte van het plangebied ligt tussen de 4,3 en 5,0 meter +NAP. Het gebied wordt momenteel gebruikt als gras- en akkerland en is volledig onverhard. Ten noorden van het plangebied stroomt de Neder Rijn. Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied het recreatiegebied 'Het eiland van Maurik' dat in open verbinding staat met de Neder Rijn. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1.400 tot 1.600 meter.

Aan de zuidzijde van het plangebied stroomt de Maurikse Wetering. Hierop wateren de peilgebieden in de omgeving af. De Maurikse Wetering is in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW) aangewezen als waterlichaam. Daarnaast liggen er binnen het plangebied enkele watergangen en kavelsloten. Twee van de watergangen betreffen hoofdwatergangen (een dwars door het gebied en een langs de Gruttostraat) welke het water van het bovenstroomse afwateringsgebied afwateren. De watergang ten zuiden van de Wulpstraat is in de huidige situatie doodlopend (ongewenst gezien de waterkwaliteit). Het watersysteem van het plangebied is opgedeeld in twee peilvakken. Het westelijke peilgebied heeft een winterpeil van NAP +3,35 meter en een zomerpeil van NAP +3,55 meter. Het oostelijke peilgebied heeft een winterpeil van NAP +3,80 meter en een zomerpeil van NAP +4,05 meter.

In het plangebied is de school reeds gerealiseerd. Het plangebied van de school is voorzien van een tijdelijke waterberging.

Toekomstige situatie

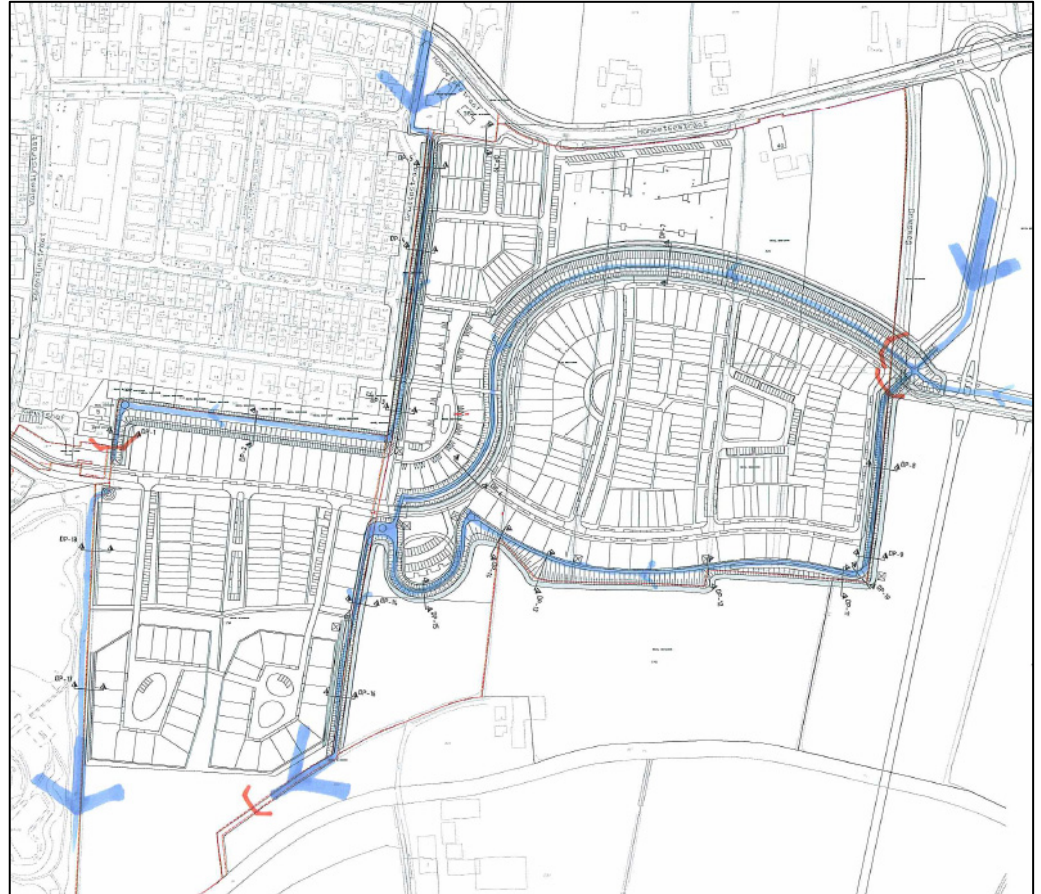
In de toekomstige situatie wordt het gehele gebied heringericht, binnen het gebied wordt ruimte geboden voor een woningbouwlocatie, een school en een voorzieningszone. Water vormt een hoofdelement in de stedenbouwkundige opzet. Zo liggen meerdere woningen direct aan het water en is de noordelijke watergang een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur.

Waterstructuurplan Maurik-Oost

Naast de ontwikkeling van dit woon- en voorzieningengebied Maurik Oost worden nog enkele ruimtelijke plannen uitgewerkt. Direct ten oosten van het plangebied wordt een nieuw sportveld aangelegd en noordoostelijk van het plangebied wordt het bedrijventerrein Homoet uitgebreid. Ten noorden van de woningbouwlocatie Maurik Oost is een nieuwe school gerealiseerd. De school is voorzien van een vegetatiedak dat ook een waterbergende functie heeft. Ten aanzien van de waterhuishouding hebben deze verschillende plannen deels een relatie met elkaar. In een separaat onderzoek naar de toekomstige waterstructuur voor geheel Maurik Oost, dat in opdracht van de gemeente Buren is uitgevoerd door Grontmij, is deze relatie in beeld gebracht.

Vanuit de huidige waterhuishoudkundige situatie is in het onderzoek een opgave naar voren gekomen om de afvoer voor het gebied "Maurik Oost" te verbeteren. Ter plaatse van de woningbouwlocatie zijn twee hoofd afvoerstructuren voorzien. In de onderstaande afbeelding 14 is op hoofdlijnen de afwateringsstructuur weergegeven.

Voor de woningbouwlocatie is in het waterstructuurplan een wijziging van de peilgebieden voorgesteld zodat de nieuwe watergangen 1 peil hebben (winterpeil NAP +3,30 m en zomerpeil NAP +3,55 m). De bestaande watergang langs de Gruttostraat en de watergang ten westen van fase 2 behouden hun huidige waterpeil in verband met garantie voldoende ontwatering bestaande woningen. De herschikking van de peilgrenzen hebben invloed op de omgeving. In het onderzoek van Grontmij is aangetoond dat het effect op het aanliggende agrarische gebied zeer klein is.



Afbeelding 14: Waterstructuur met afvoerrichtingen Maurik-Oost

Afvoer en retentie van hemelwater

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is dat hydrologisch neutraal gebouwd wordt. Dit wil zeggen dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan 1,5 l/s/ha.

Om te voorkomen dat hemelwater versneld tot afstroming komt, is voldoende ruimte voor waterberging (opvang van afstromend hemelwater) gerealiseerd door middel van de aanleg van extra oppervlaktewater en wadi's. Naast berging zorgen de wadi's voor zuivering van het afstromend hemelwater.

Binnen het plan voert het hemelwater oppervlakkig af naar een berm- of bodempassage. In nagenoeg het gehele plan is met de huidige stedenbouwkundige opzet deze bovengrondse afvoer mogelijk.

De ontwikkeling is met behulp van een regenduurlijnberekening getoetst aan de normen van het waterschap. Met het huidige ontwerp is voldoende bergingscapaciteit aanwezig binnen het plan. Bij een neerslagsituatie die eens in de 10 jaar optreedt, is de peilstijging niet groter dan 30 cm, bij een neerslagsituatie van eens in de 100 jaar treedt geen inundatie op bij zowel de nieuwbouw als de bestaande percelen.

Kwelsituatie

Een deel van het plangebied heeft een dunne deklaag en ligt in de zandbaan. Deze zandbaan wordt met het plan naar alle waarschijnlijkheid (de exacte ligging van de zandbaan moet in het veld in beeld worden gebracht) door een nieuw te realiseren watergang aangesneden. Dit betekent dat de kwelsituatie beïnvloed wordt. Uit de

uitgevoerde kwelberekeningen is geconcludeerd dat de kwelsituatie in het grootste gedeelte van het plangebied niet zal veranderen, zowel bij normale waterstanden op de Nederrijn als bij hoogwater. Ter plekke van de zandbaan (in het noordoosten van het plangebied) kan de kwel tot circa 11 mm/dag toenemen bij extreem waterpeil op de Nederrijn. De verwachting is hiermee dat de afvoer binnen de gestelde norm van 1,5 l/s/ha per hectare blijft bij de gedefinieerde wintersituatie. Indien nodig kan de extra aanvoer van kwel ter plaatse van de zandbaan geminimaliseerd worden door een kleilaag in de watergang aan te brengen. Er wordt nader onderzocht of de kleilaag aangebracht moet worden.

Waterkwaliteit

De aan te leggen watergangen zijn zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht. Tussen de 35 en 50 % van de oevers krijgen een plas/dras zone (onderwaterbanket) of een flauw talud (1:3 tot 1:6,5). Door te variëren met de taludhellingen en plas-draszones ontstaat een diverse oever- en watervegetatie die de basis vormt voor de biotopen van flora en fauna. Bij de vormgeving van de profielen is zoveel mogelijk gelet op het bevorderen van de doorstroming. Ten behoeve van een goede waterkwaliteit is overal 1 meter waterdiepte voorzien, op sommige plaatsen worden nog diepere plaatsen gerealiseerd voor de vissen.

Om te voorkomen dat vervuild hemelwater van de weg direct in het oppervlaktewater terecht komt, wordt het afstromende hemelwater via een berm- of bodempassage geleid. Hier wordt het water gezuiverd voordat het in het oppervlaktewater terecht komt. Daarnaast wordt uitgegaan van duurzaam bouwen in verband met het voorkomen van uitlogende materialen.

Dempen doodlopende watergang NO

In de noordwestelijke hoek van het plangebied, tussen de Gruttostraat en de Homoetsestraat, wordt een doodlopende watergang gedempt. In de huidige situatie heeft deze watergang een slechte waterkwaliteit. De kwantitatieve functie (afvoer en ontwatering percelen) blijft gewaarborgd door een wadi, greppel of drain aan te leggen binnen de groenzone.

Drooglegging en ontwatering

Gezien de hoge voorkomende grondwaterstanden tot 40 cm beneden maaiveld is gekozen het plangebied op te hogen en kruipruimteloos te bouwen.

Beheer en onderhoud

In het plan is ruim aandacht besteed aan het toekomstig te voeren beheer en onderhoud. Langs de watergangen zijn overal onderhoudstroken gerealiseerd. Waar de woningen aan het water staan worden de watergangen deels met een maaiboot onderhouden. In overeenstemming met het waterschap kan met het ontwerp het gehele watersysteem naar behoren onderhouden worden.

Vuilwater

De woonbouwlocatie Maurik Oost wordt voorzien van een vuilwaterstelsel dat met een eigen rioolgemaal een apart bemalinggebied is. Via het rioolgemaal wordt het vuilwater verpompt op het gemeentelijk drukriool of wordt direct op de hoofdleiding naar de RWZI aangesloten.

Resumé

Met het waterhuishoudkundige ontwerp voldoet de waterhuishouding voor de woningbouwlocatie Maurik Oost in alle opzichten aan de wensen en eisen van de waterbeheerders. Zowel kwantitatief als kwalitatief krijgt de woningbouwlocatie een goed watersysteem, dat mede bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.8 Overige aspecten

In april 2008 en mei 2009 is een milieuplanologisch onderzoek¹³ uitgevoerd voor de locatie Maurik-Oost. Het onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate milieuzoneringen, veroorzaakt door in de directe omgeving gelegen bedrijven en externe veiligheidsaspecten, de ontwikkelingen in het plangebied kunnen belemmeren. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek voor de bepalende inrichtingen ten opzichte van het plangebied vanuit het aspect milieucirkels beschreven.

Milieucirkels

Uit het onderzoek is gebleken dat de milieucirkels van het agrarische bedrijf (hoofdtak fruitteelt) aan de Homoetsestraat 40 niet tot het plangebied reiken. Overigens wordt opgemerkt dat het bedrijf gesaneerd dan wel verplaatst wordt, aangezien het in de geplande voorzieningszone ligt. Vanuit dit bedrijf zijn er derhalve geen belemmeringen voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

Het melkrundveebedrijf aan de Meerboomweg 2 en het rundveebedrijf aan de Meerboomweg 4 vallen volgens de Wet milieubeheer onder het Besluit Landbouw. Hiervoor moet een afstand gehanteerd worden van 100 meter vanuit het emissiepunt (huidige situatie) tot aan nieuwe gevoelige objecten (woningen). Bij beide bedrijven is de afstand tot het plangebied groter dan 100 meter. Gelet hierop bestaan er vanuit deze bedrijven derhalve geen belemmeringen voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

Vanuit het ruimtelijke spoor dient daarnaast gemeten te worden vanuit het agrarische bouwvlak. Ten aanzien van het melkrundveebedrijf aan de Meerboomweg 2 is de afstand meer dan 100 meter. Ook hier wordt aan voldaan.

Ten aanzien van het rundveebedrijf aan de Meerboomweg 4 blijkt dat de milieucirkel van 100 meter gedeeltelijk over het plangebied heen ligt. Momenteel is dit bouwblok echter niet door de inrichtinghouder benut, is de feitelijke bedrijfsvoering van de inrichting beëindigd en afgenomen tot hobbymatige activiteiten.

In het uitgevoerde milieuplanologisch onderzoek is verder nog aangegeven dat in 1992 een kennisgevingformulier is ingediend voor het oprichten van een folie(mest)bassin. In 2009 is echter geconstateerd dat het foliebassin inmiddels is verwijderd. Vanuit de geplande woningen hoeft hier derhalve geen rekening meer mee gehouden te worden.

Met uitzondering van de aandachtspunten voor het bedrijf Meerboomweg 4 worden geen belemmeringen verwacht voor het voorliggende bestemmingsplan.

¹³ Milieuplanologisch onderzoek Maurik-Oost, revisie 03, augustus 2009, Oranjewoud

Spuitzones

Uit jurisprudentie komt naar voren dat door het bespuiten in de open lucht, de gebruikte bestrijdingsmiddelen een aanzienlijke zone rondom boomgaarden of kwekerijen vervuilen. De afstand waarover dit gebeurt is onder andere afhankelijk van de weersgesteldheid. Om een veilige afstand tot aan woningen te verkrijgen, zonder dat het gebruik van de bestrijdingsmiddelen schadelijke gevolgen kan hebben voor de volksgezondheid, is een zone van tenminste 50 meter nodig.

Het beleid in de provincie Gelderland gaat uit van het opnemen van deze spuitzones/ kernrandzones in het bestemmingsplan dat de uitbreidingsplannen regelt. Gelet hierop is rondom de woonuitbreiding Maurik-Oost, daar waar sprake is van agrarische gronden, een zone van 50 meter binnen het plangebied opgenomen. Op deze gronden zijn het aanleggen van productieboomgaarden, zacht fruitopstanden en/of boomkwekerijen gebonden aan een aanlegvergunning evenals het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van genoemde agrarische activiteiten.

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling van het sportpark en de ontsluitingsweg is vertaald in juridisch bindende regels, c.q. planregels, met hieraan gekoppeld een plankaart. De planregels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en regels over de toegelaten gebouwen. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

5.1 Indeling van de planregels

De planregels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de planregels gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de ontheffingsmogelijkheden en algemene aanduidingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat de algemene regels. Dit zijn onder meer de ontheffingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en de slot- en overgangsregels.

5.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen in de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen.

Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Artikel 3 - Agrarisch

Voor de gronden ten noorden van de Homoetsestraat is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Basis voor dit artikel is het bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten. Bebouwing is toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken.

Van belang voor onderhavig bestemmingsplan is dat in dit artikel de zogenaamde spuitzones zijn geregeld. Op deze gronden zijn de volgende activiteiten niet toegestaan en aan een aanlegvergunningstels gekoppeld:

- het aanleggen van productieboomgaarden en zachtfruitopstanden;
- het aanleggen van boomkwekerijen;
- het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de onder d en e genoemde vormen van agrarische productie.

Artikel 4 - Agrarisch - Oeverwalgebied

Voor de gronden ten zuiden van de geplande woonwijk is de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' opgenomen. Basis voor dit artikel is het bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten alsmede voor de bescherming van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Evenals in de bestemming 'Agrarisch' zijn ook in dit artikel de spuitzones vastgelegd.

Artikel 5 - Bos

Voor de gronden tussen het woongebied en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is een bosperceel gepland. Voor deze gronden is de bestemming 'Bos' opgenomen.

Artikel 6 - Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn speelvoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven waar de gronden met de bestemming 'Groen' in ieder geval mede zijn bedoeld voor speelvoorzieningen. Tevens is het grootste deel van deze gronden bestemd voor wadi's. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen.

Artikel 7 - Maatschappelijk

De op de verbeelding voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. In het bestemmings- en bouwvlak is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding in de toekomst.

Artikel 8 - Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Op deze gronden zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan en erkers.

Artikel 9 - Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat de wegen dienen te worden uitgevoerd conform de opgenomen dwarsprofielen, welke staan aangegeven op de verbeelding. Met een ontheffing kan van deze profielen worden afgeweken.

Artikel 10 - Water

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor (A)-watergangen. Binnen deze bestemming is aangegeven waar overkluizingen zijn toegestaan.

De bestemming 'Water' is afgestemd van de profielen van insteek tot insteek watergang. Dit betekent dat zeer flauwe natuurvriendelijke oevers en de boven het water uitstekende taluds ook binnen deze bestemming vallen.

Artikel 11 - Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

Op deze gronden zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan, met dien verstande dat op de verbeelding een tweetal uitzonderingssituaties zijn aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' zijn uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

Hoofdgebouwen dienen in de grens met de bestemming Tuin te worden gebouwd of binnen een afstand van 2 meter daarachter. Verder is bepaald dat vrijstaande hoofdgebouwen maximaal 15 meter diep mogen zijn en halfvrijstaande woningen en rijwoningen maximaal 12 meter.

Met name voor de woningen aan de Wulpstraat wordt door bovengenoemde wijze een minimale afstand van 14 meter gegarandeerd vanaf de achtergevels van de nieuw op te richten woningen tot aan de achterperceelsgrens van de nieuwe woningen. Voor het betreffende bouwblok is hiervoor een specifieke bouwaanduiding opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding - hoofdbebouwing uitgesloten'.

Verder dienen alle hoofdgebouwen te worden voorzien van een kap. Op de verbeelding is aangegeven wat de minimale en maximale goothoogte per bouwveld bedraagt. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt bepaald door de diepte van het hoofdgebouw in relatie tot de helling van het dak.

Bij verschillende kenmerkende hoekpercelen is in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan de verplichting opgelegd dat het hoofdgebouw wordt voorzien van een dubbele oriëntatie. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dubbele voorgevel' opgenomen. Deze aanduiding heeft uitsluitend betrekking op de hoekwoning van het bouwperceel.

Erfbebouwing dient daarbij minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht te worden en de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m². Verder zijn maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen per bouwperceel toegestaan.

Artikel 12 - Leiding - Gas

Voor een klein deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de aanwezige leiding en de bijbehorende zakelijk rechtstroken. Bouwwerken en werken zijn uitsluitend toegestaan met respectievelijk een ontheffing of een aanlegvergunning indien de belangen van de leiding niet worden geschaad.

Artikel 13 - Waarde - Ecologie

Voor een deel van het plangebied, langs de Wetering, is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen. In de regels van deze dubbelbestemming is aangegeven wat is toegestaan. Zo is bouwen verboden. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In de dubbelbestemming geldt verder een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden en aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 14 - Waterstaat - Waterbergingsgebied

De gronden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zijn mede bedoeld voor het bergen en infiltreren van regenwater. In de regels van deze dubbelbestemming is aangegeven wat is toegestaan. Zo is bouwen verboden.

Artikel 15 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Voor de gronden langs de waterlopen, is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen. Dit is met name bedoeld om de watergangen te kunnen (laten) onderhouden. Deze dubbelbestemming is niet langs alle watergangen neergelegd, aangezien op sommige locaties de schouwpaden zijn gelegen binnen de bestemming 'Water'. In de regels van deze dubbelbestemming is aangegeven wat is toegestaan. Zo is bouwen verboden. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In de dubbelbestemming geldt verder een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden en aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van de woonwijk wordt geen aanleiding gezien een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro op te stellen en vast te stellen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd. Dit wordt tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan besloten.

Ontwikkelingsmaatschappij Maurik CV en de gemeente Buren hebben een overeenkomst gesloten ingevolge artikel 6.2.12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In de overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder partijen samenwerken en waarbinnen de woningbouwrealisatie plaatsvindt, met inachtneming van ieders rechten en plichten volgens de wet.

De Ontwikkelingsmaatschappij Maurik CV neemt voort voor eigen rekening en risico de gehele realisatie van het plangebied uit, inclusief de aanleg van het openbare gebied.

De realisatie vindt fasegewijs plaats in de periode 2010– 2016. Feitelijk start de realisatie zodra de planologische regeling onherroepelijk is, dan wel op grond van de gevoerde procedures geen bezwaren meer bestaan tegen realisatie.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het ontwerpbestemmingsplan aan de volgende overlegpartners toegezonden.

- VROM-Inspectie regio Oost;
- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn provincie Gelderland;
- Rijkswaterstaat, Oost-Nederland, Afdeling Strategie, Milieu en Planologie;
- Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
- Waterschap Rivierenland;
- NV NUON Zuid-Gelderland, Afdeling P.A.N.;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162;
- Vitens Gelderland (WG);
- KPN Telecom District Utrecht, rayon Midden;
- Kamer van Koophandel Rivierenland.

Artikel 3.1.1 Bro schrijft voor dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De uitkomsten van dit overleg worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Met de provincie heeft daarnaast afstemming plaatsgevonden over de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg en de overige provinciale belangen.

In het kader van de watertoets vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap Rivierenlanden. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de waterparagraaf.

7.2 Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarnaast voor een periode van zes weken voor iedereen ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en mogelijke ambtshalve wijzigingen wordt het ontwerp van het bestemmingsplan vastgesteld en verder in procedure gebracht.

Bijlage 1 : Risicoberekening gastransportleiding