

Bestemmingsplan 'Maurik, De Slaag'

Gemeente Buren

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Maurik, De Slaag'

Gemeente Buren

Vastgesteld

Rapportnummer: 209x00494.058408_1_8
IMRO-code: NL.IMRO.0214.MAUBP20100003-vg01
Datum: 1 november 2011

Contactpersoon opdrachtgever: SWB-Lienden

Projectteam BRO: Gabriëlle Mennen, Michel Nelissen, Eveline Kramer, Grietje Pepping

Concept: 1^e concept 2 juni 2010
2^e concept 10 juni 2010

Voorontwerp: -

Ontwerp: december 2010

Vaststelling: 25 oktober 2011

Trefwoorden: bestemmingsplan, De Slaag, gemeente Buren

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Plangebied	5
1.3 Aanpak	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	11
2.4 Afwijkingen van vigerend bestemmingsplan	16
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Europees- en Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Beleid Waterschap	21
3.5 Gemeentelijk beleid	23
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2 Flora en fauna	26
4.3 Leidingen	30
4.4 Milieu	30
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering	30
4.4.2 Bodem	33
4.4.3 Externe veiligheid	34
4.4.4 Geluid	35
4.4.5 Geur	35
4.4.6 Luchtkwaliteit	36
4.5 Waterhuishouding	36

5. JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Plangebied	45
5.3 Bestemmingen	45
5.3.1 Enkelbestemmingen	45
5.3.2 Dubbelbestemming	47
5.4 Aanduidingen	47
5.4.1 Bouwvlak	48
5.4.2 Functieaanduiding	48
5.4.3 Bouwaanduiding	48
5.4.4 Maatvoering	48
 6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1 Vooroverleg	49
6.2.2 Inspraak	50
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5: Profielen watergangen	
Bijlage 6: Procesnota	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Stichting Woningbeheer Betuwe is voornemens om het gebied De Slaag in Maurik te herontwikkelen. De wijk De Slaag is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw gebouwd op de locatie van een boomgaard. De Slaag bestaat voornamelijk uit naoorlogse arbeiderswoningen en enkele seniorenwoningen. Een groot deel van deze woningen in De Slaag voldoet technisch niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Het gaat om relatief kleine woningen met veelal verouderde voorzieningen. Het vertrek van de basisschool de Boogerd, de beperkte kwaliteit van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende toekomstwaarde van de woonomgeving zijn aanleiding voor de herstructurering van de wijk.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan is niet realiseerbaar binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Maurik 2005".



Figuur 1 plangebied

1.2 Plangebied

De woonwijk De Slaag is gelegen aan de westrand van Maurik, gemeente Buren. De wijk wordt in het noorden en noordwesten begrensd door de Prinses Marijkelaan, aan de oostzijde door de Tielsestraat, welke vanaf de provinciale weg als belangrijkste hoofdontsluitingsweg van het dorp kan worden gezien. In het zuiden grenst de Slaag aan het buitengebied.

De wijk bestaat uit drie deelgebieden:

- De Slaag Zuid (ten zuiden van de Lindelaan);
- De Slaag Noord (ten noorden van de Lindelaan);
- De Kop (ten noorden van de Lijsterbeslaan).

Het plangebied bestaat uit twee delen, De Slaag Zuid en de `kop`. Deze delen worden met elkaar verbonden door de Prunuslaan, die door De Slaag Noord loopt. Deze straat is daarom onderdeel van het plangebied. De Slaag Noord maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In figuur 1 is de planbegrenzing weergegeven. De exacte planbegrenzing is opgenomen op de verbeelding.

1.3 Aanpak

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld¹. In dit stedenbouwkundige programma wordt uitgegaan van de volgende opgave:

In het gebied vindt sloop plaats van:

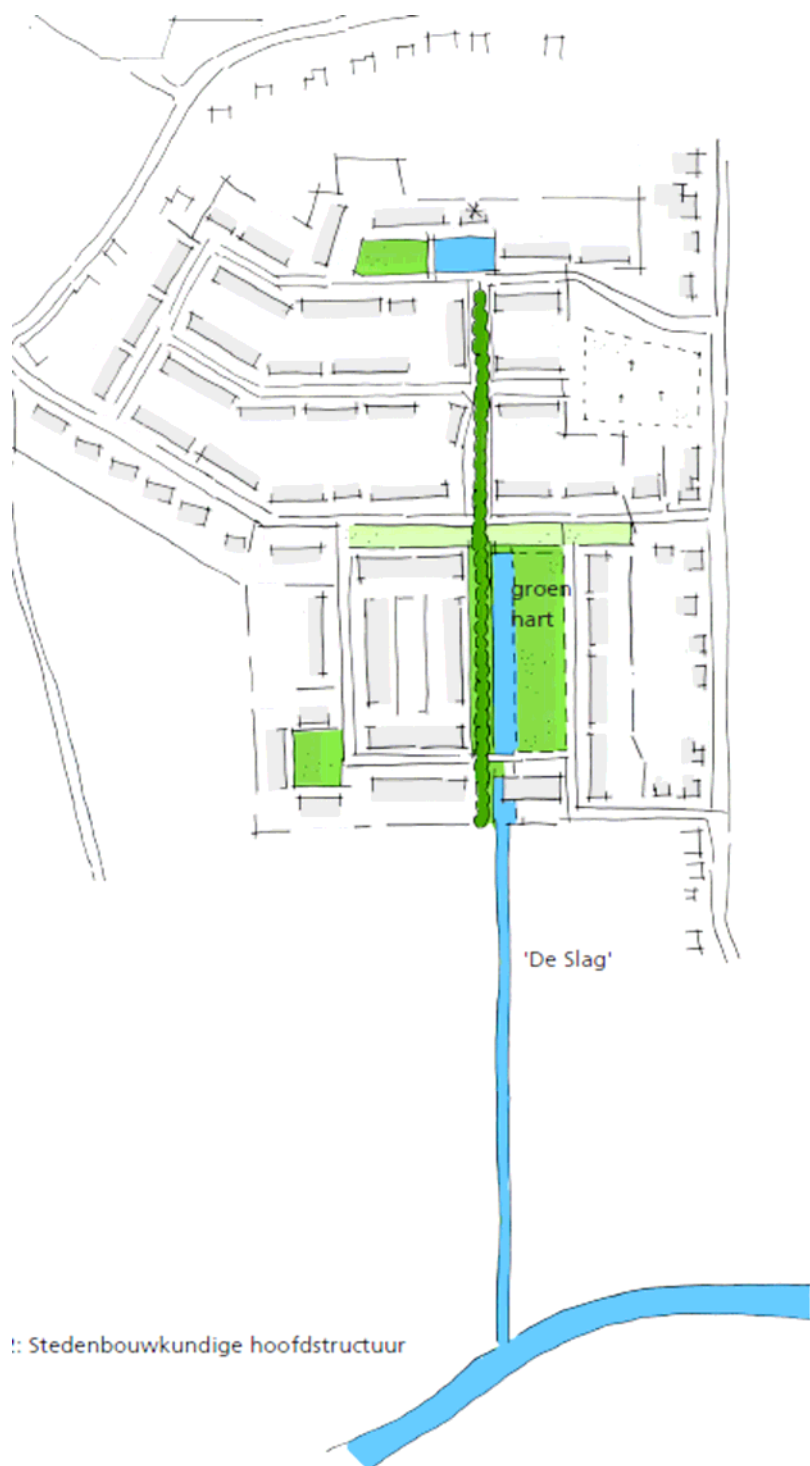
- Basisschool, De Slaag Zuid;
- 39 rijwoningen, De Slaag Zuid;
- 11 seniorenwoningen, De Kop;
- 5 rijwoningen, De Slaag Noord.

Er wordt uitgegaan van het volgende programma:

- 22 rijwoningen, sociale huur;
- 22 rijwoningen, bereikbare koop;
- 16 eensgezinswoningen, koop;
- 15 seniorenwoningen, koop;
- 20 appartementen, sociale huur;
- 10 appartementen, bereikbare koop.

In onderhavig bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Voor een nadere omschrijving van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

¹ Stedenbouwkundig plan 'De Slaag', BRO, mei 2010



Figuur 2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan “Kom Maurik 2005” van de gemeente Buren, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2007.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij komt onder andere de ruimtelijke- en functionele structuur aan bod. Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader. Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals archeologie, bodem geluid etc. Hoofdstuk 5 geeft de juridische aspecten van dit bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op respectievelijk economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en handhaving.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Van 1811 tot 1999 is Maurik een zelfstandige gemeente in de Neder-Betuwe, waaronder ook de dorpen Eck en Wiel, Ingen en sinds 1818 ook Ravenswaaij en Rijswijk vallen. In 1999 gaat de gemeente Maurik op in de gemeente Buren. Door de bouw van de stuw in de Nederrijn bij Amerongen is de rivier die oorspronkelijk langs het dorp liep een paar honderd meter naar het noorden verlegd. Ter hoogte van Maurik ontstond een dode rivierarm. Het gebied ertussen wordt het Eiland van Maurik genoemd.

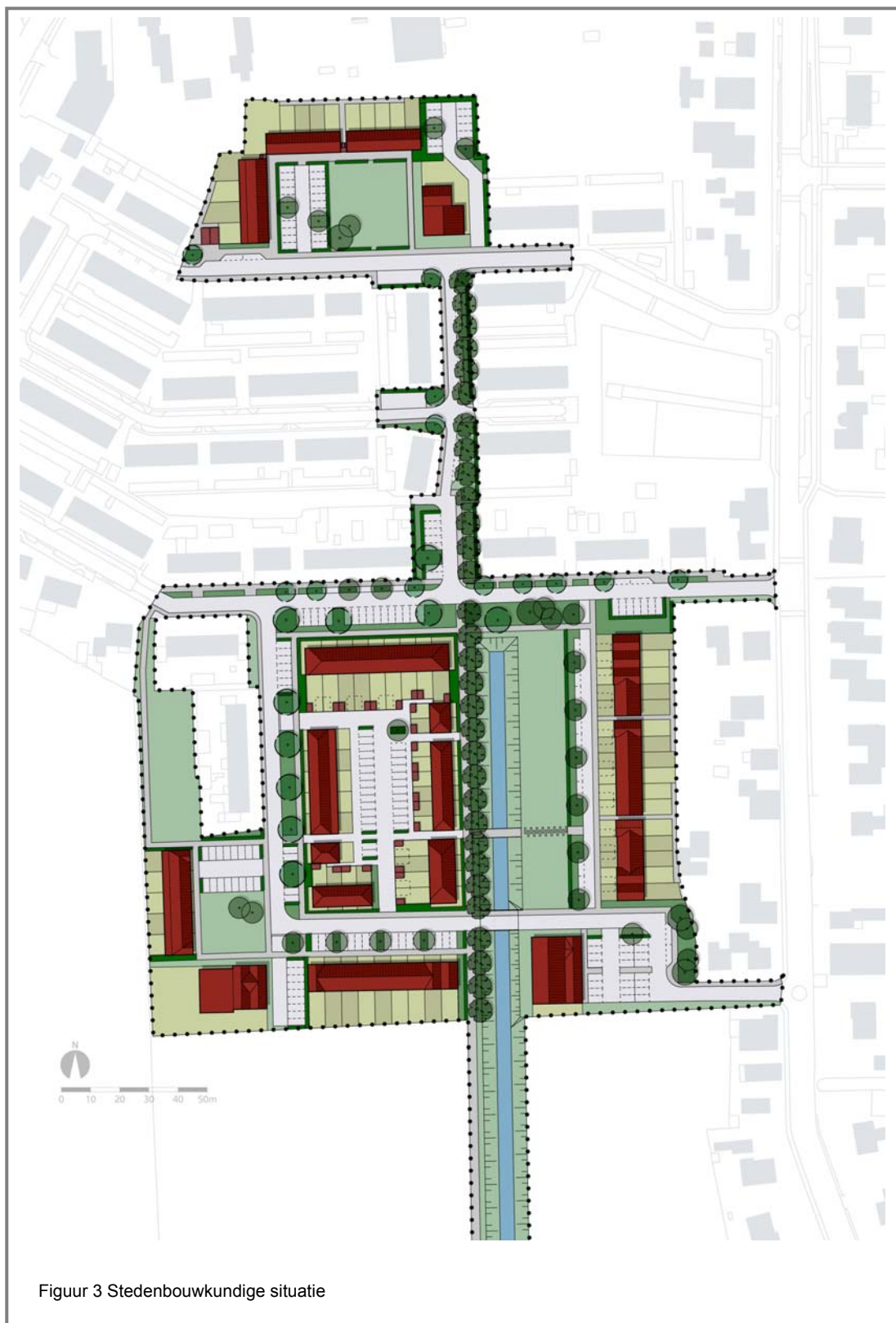
De wijk De Slaag is in de jaren '60 en '70 gebouwd. Het zuidelijk deel (ten zuiden van de Lindelaan) is als eerste gebouwd. Later is het noordelijk deel ontwikkeld. De Slaag bestaat grotendeels uit rijwoningen van twee bouwlagen met een kap. Het openbare gebied in het noorden van De Slaag bestaat uit smalle woonstraten. Noch in de openbare ruimte noch op de eigen kavel is voldoende ruimte om de auto te parkeren. De woonbuurt wordt bovendien gekenmerkt door het ontbreken van groen en speelvoorzieningen. Dit alles maakt dat de buurt een vol en stenig uiterlijk heeft.

Het zuidelijk deel is ruimer van opzet, voornamelijk door de aanwezige buitenruimtes van de basisschool de Boogerd. Daarbij grenst het zuidelijk deel aan het buitengebied waardoor er weidse zichten op de omgeving mogelijk zijn. Het zuidelijk deel bestaat uit verouderde arbeiderswoningen en seniorenwoningen. Ook hier is sprake van een tekort aan parkeervoorzieningen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het stedenbouwkundige concept voor de Slaag is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- Het verbinden van de bestaande Slaag Noord met de nieuwe ontwikkeling in de Slaag Zuid. De verbinding vindt in het plan plaats door realisatie van een noord-zuid as, een nieuwe slag in het landschap. Deze as loopt over in en in het verlengde van de Prunuslaan tot aan de Wetering. Het is de plek waar het landschap en dorp in elkaar schuiven.
- Het creëren van groene, sociaal veilige openbare ruimtes voor de hele wijk. Op de kruising van de Lindelaan met de nieuwe Slaag wordt een groene, sociaal veilige ruimte gecreëerd.
- Het behouden van het dorpse karakter. Om het dorpse karakter van Maurik te behouden zullen de woningen zodanig gepositioneerd worden dat sociale controle op de openbare ruimte gewaarborgd is en zullen de parkeerplaatsen geconcentreerd



Figuur 3 Stedenbouwkundige situatie

worden. De bouwmassa's krijgen een traditionele opbouw met gebruik van verschillende kapvormen en gevelverspringingen. De openbare ruimten worden door middel van doorsteekjes en ommetjes toegankelijk voor de bewoners.

Het plangebied bestaat uit twee delen, De Slaag Zuid en de 'kop'. Deze delen worden verbonden door één nieuwe as. Deze as loopt vanaf de Wetering (een stroom ten zuiden van Maurik) tot in de 'kop'. De as verbindt De Slaag Noord met De Slaag Zuid en maakt van de wijk één geheel. De as is vorm gegeven als water en groen en wordt in het plangebied benadrukt met een bomenlaan. De as wordt geflankeerd door een pad dat doorloopt tot aan de Wetering.

Aan de as ligt het groene hart. Dit hart vormt de centrale openbare ruimte in het plangebied. De ruimte wordt ingericht als een groot grasveld, zodat deze ruimte op veel manieren door de buurt en zijn bewoners kan worden gebruikt.

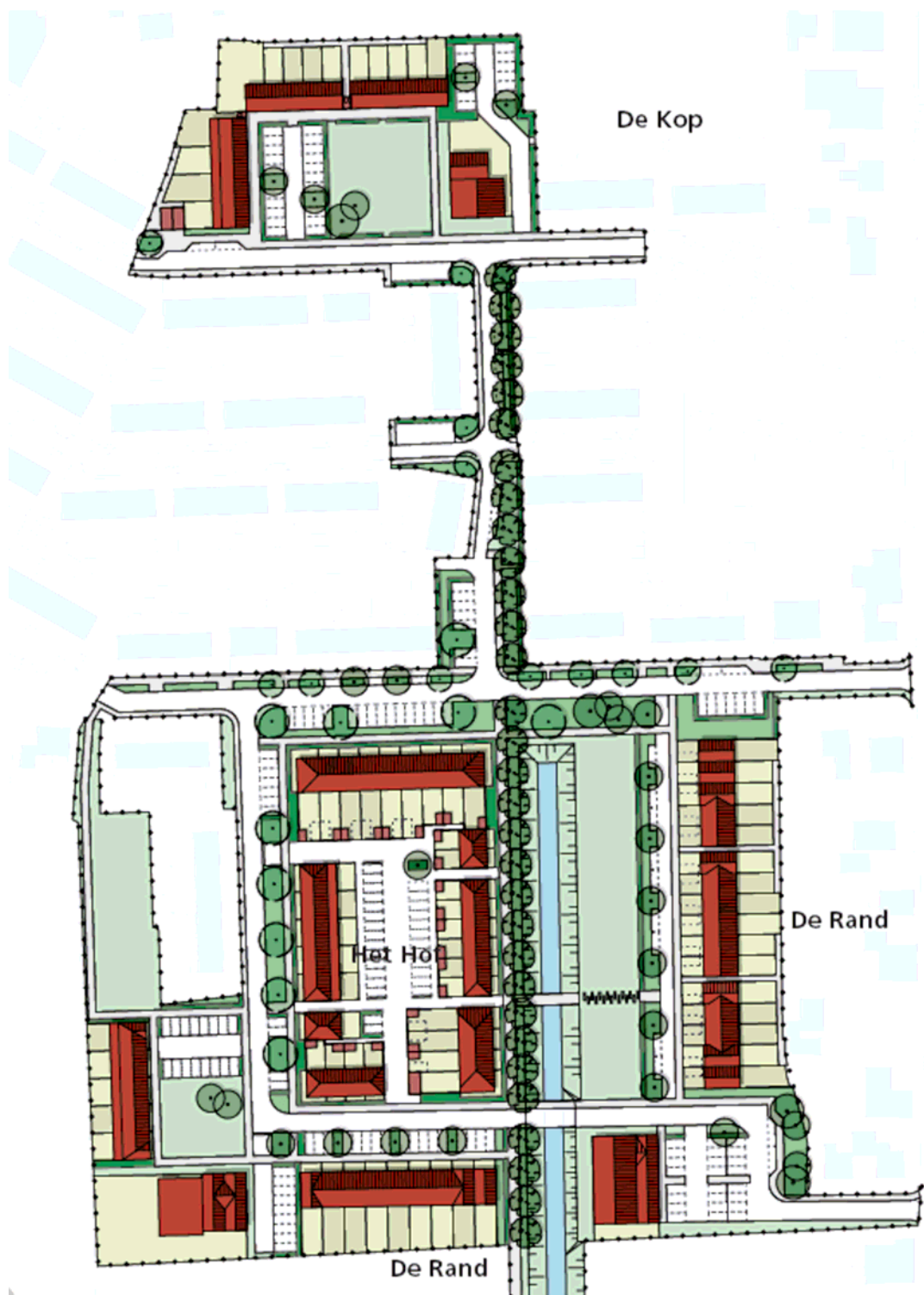
Het plan bestaat uit lage bebouwing, veelal rijwoningen. De heldere rechtlijnige verkaveling maximaliseert de groene en blauwe ruimtes in het plan en zorgt dat het dichte programma niet stedelijk maar dorps aanvoelt.

Het plan kenmerkt zich door de groene openbare ruimtes, met het groene 'hart' als grootste kwaliteit. De openbare ruimtes geven lucht en groen in het zuidelijke gedeelte en in de 'kop'. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat de sociale controle op de openbare ruimte gewaarborgd is. Dit zorgt voor een veilige wijk.

Het plan heeft drie accenten in de vorm van appartementencomplexen. Aan de zuidzijde van het groene hart staat een belangrijk complex. Deze vormt de afsluiting van deze grote openbare ruimte en schakel naar het landschap. Op de kop van de noord-zuidas vormt een appartementencomplex de ruimtelijke beëindiging van De Slaag. Aan de westzijde markeert een appartementencomplex de overgang naar het landelijk gebied.

2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie zijn de gronden in de omgeving merendeels in gebruik voor maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden. In de toekomstige situatie biedt het plangebied onder meer ruimte aan woningen, groen en water. Figuur 3 geeft de nieuwe stedenbouwkundige situatie weer waarin de verschillende functies zijn opgenomen.



Figuur 4 Deelgebieden

De opgave van de herstructurering bestaat uit:

Sloop

- Basisschool de Boogerd, zuidelijk deel;
- Rijwoningen, sociale huur, zuidelijk deel;
- Seniorenwoningen, sociale huur, noordelijk deel;
- Rijwoningen, sociale huur, midden.

Programma

- Rijwoningen, sociale huur;
- Rijwoningen, bereikbare koop;
- Eengezinswoningen, koop;
- Seniorenwoningen, koop;
- Appartementen, sociale huur;
- Appartementen, bereikbare koop.

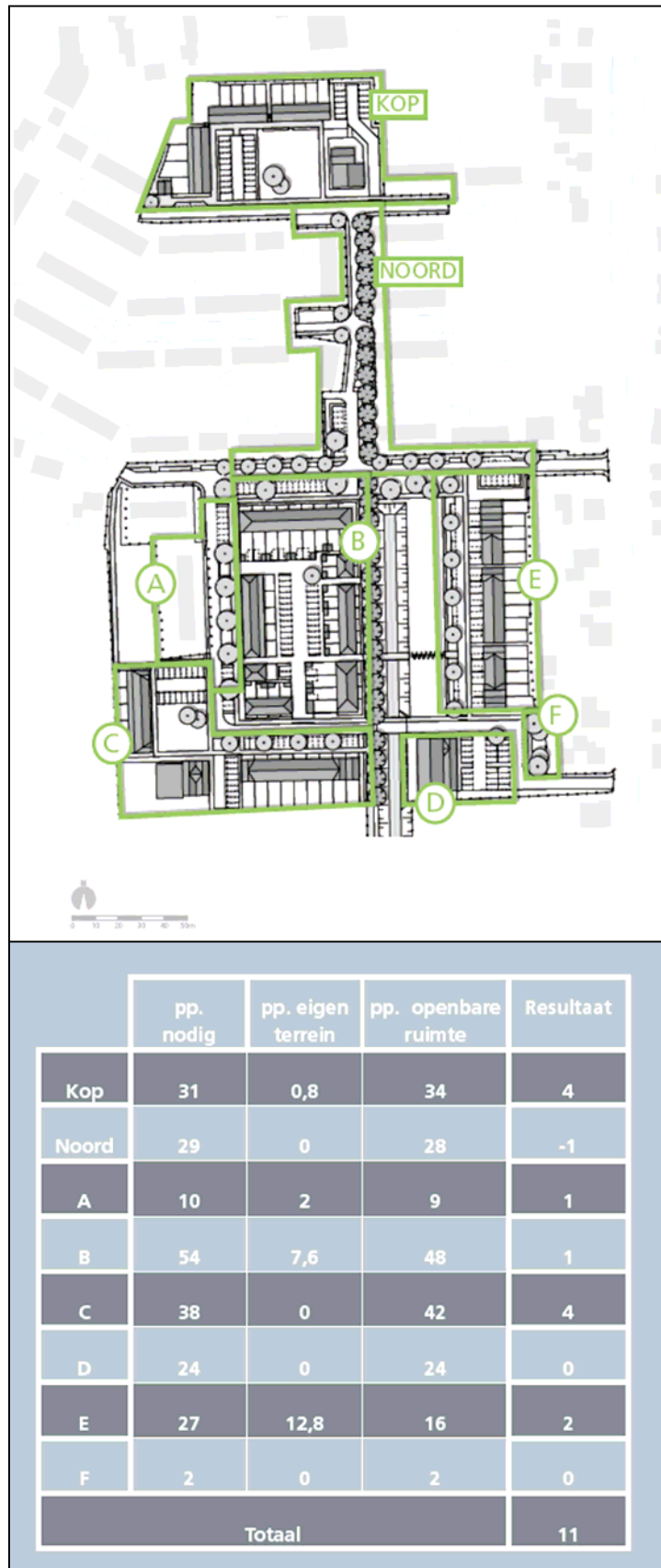
Er zijn drie deelgebieden in het plangebied:

- Het Hof;
- De Rand;
- De Kop.

Het Hof is het centraal gelegen bouwblok en vormt een zelfstandige eenheid in de Slaag Zuid. Het Hof is geïnspireerd op de hoeves die in de Betuwe en rondom Maurik voorkomen. Het Hof bestaat uit rijenwoningen met één en twee bouwlagen met schildkappen. In het Hof wordt centraal geparkeerd aan de achterzijde van de woning/

De Rand bestaat uit de rand van De Slaag Zuid. Het vormt de afsluiting van de Slaag en omzoomt Het Hof en het groene hart. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit rijenwoningen waarbij veel aandacht is voor hoeken en accenten. In de rand zijn op markante plekken twee appartementencomplexen opgenomen. In architectuur hebben ze veel overeenkomsten met de rijenwoningen, waarbij ze voornamelijk in schaal afwijken.

De Kop ligt in de Slaag Noord. Rondom een belangrijke groene ruimte staan rijwoningen van één laag met een kap. De kop ademt de sfeer van een begijnhof met als belangrijkste markering het appartementencomplex dat op de kop van de noord-zuidas ligt. Dit complex is een belangrijk zichtpunt in de wijk en vormt de beëindiging van de as.



Figuur 5 Parkeerbalans

Parkeren

Het is van belang dat er bij de herontwikkeling van De Slaag voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in relatie tot het aantal en type woningen dat gerealiseerd wordt. Daarbij is de ligging van het plan binnen Maurik ook van belang. De Slaag wordt getypeerd als niet stedelijk en valt onder de rest van de bebouwde kom.

Op basis van het stedenbouwkundige programma en de ligging binnen Maurik is een parkeerbalans opgesteld (zie figuur 5). Uit deze parkeerbalans wordt duidelijk dat in onderhavig plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in relatie tot het aantal en type woningen.

Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn berekend volgens de richtlijnen van CROW waarvoor geldt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein niet volwaardig, maar met een factor, moeten worden meegerekend in de parkeerbalans. Dit is omdat bijvoorbeeld een garage zelden volledig als parkeerplek wordt gebruikt. In tabel 1 zijn de berekeningsfactoren opgenomen

parkeerplaatsen (CROW publicatie 182, tabel 4)	Theoretisch aantal	berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage zonder oprit	1	0,4

Tabel 1 parkeerplaatsen met berekeningsfactoren

Het parkeren zal voornamelijk in de openbare ruimte gesitueerd worden. Hierbij is gezorgd voor clustering van parkeerplaatsen en een goede inpassing, zodat auto's het straatbeeld niet domineren en het dorpse karakter wordt behouden.

Verkeer

De ontsluiting van de Slaag Zuid vindt plaats door de Lindelaan en Esdoornlaan. Aan beide straten kan worden geparkeerd. Aan de Esdoornlaan ligt de toegang tot het parkeerhof. In de Meidoornlaan en de Prunuslaan is de auto "te gast". Voetgangers en fietsers hebben voorrang. Ten zuiden van de Lindelaan wordt de Prunuslaan een pad dat autovrij is.

Door het plangebied lopen verschillende verbindingen tussen de blokken door. Deze informele routes, de ommetjes, door de buurt zijn van grote meerwaarde voor de waardering en leefbaarheid van de wijk.

2.4 Afwijkingen van vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan “Kom Maurik 2005” van de gemeente Buren, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2007. In het bestemmingsplan staat beschreven dat het woongebied zich kenmerkt door een éézijdig woningbestand in de sociale huursector dat niet aansluit op de veranderende vraag. De Slaag heeft een zeer beperkte groenvoorziening en smalle straten met onvoldoende parkeermogelijkheden. Bouwkundig is de bebouwing niet meer overal in goede staat. Het is wenselijk om een meer gedifferentieerd woningaanbod (ook duurdere huur- en koopwoningen) in het gebied op te nemen. Door hierbij in te spelen op de woningbehoefte van de inwoners van Maurik, kan de kwaliteit en leefbaarheid van De Slaag worden verbeterd. Op termijn komt dit woongebied daarom in aanmerking voor herstructurering. Mogelijk kan het terrein van de school daarbij ook betrokken worden.

Het plangebied heeft meerdere bestemmingen, te weten:

- Maatschappelijke doeleinden;
- Woondoeleinden;
- Gaarde;
- Groenvoorzieningen.

Het is niet mogelijk om het stedenbouwkundig ontwerp te realiseren door middel van de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is voor het gebied De Slaag.

Van de wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden als het totaal aantal woningen niet met meer dan 25% toeneemt ten opzichte van het bestaande aantal woningen. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de sloop van 55 woningen. In de nieuwe situatie worden 105 woningen gerealiseerd. De woningtoename is meer dan 25%.

Een tweede voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is dat er geen hogere gebouwen dan 12 meter gerealiseerd mogen worden. In het meest zuidelijke gedeelte wordt een appartementengebouw met een maximale hoogte van 17 meter gerealiseerd.

Hieruit blijkt dat het stedenbouwkundig ontwerp niet gerealiseerd kan worden binnen de wijzigingsbevoegdheden van het huidige bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking Rijksbeleid

De initiatieflocatie behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de wattertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het onderliggende bestemmingsplan voorziet in deze punten.

² De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005 kansen voor de regio's³

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar de streekplannen van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet. Hierdoor is het beleid, zoals opgenomen in het streekplan nog steeds van toepassing.

De provincie stuurt in het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's, meer op hoofdlijnen, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Met een plan dient ingespeeld te worden op de specifieke omstandigheden van de plek, waardoor de ruimtelijke identiteit versterkt wordt.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Ruimtelijke Verordening Gelderland⁴

In de verordening is met betrekking tot woningbouw opgenomen dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

³ Streekplan 2005 Kansen voor de regio's, provincie Gelderland, vastgesteld door Provinciale staten op 29 juni 2005

⁴ Ontwerp-ruimtelijke verordening Gelderland, de verordening, vastgesteld door Provinciale staten op 16 december 2010 en op 22 januari 2011 in werking getreden.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)⁵

Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor het woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

De gemeente Buren maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De kwalitatieve woonprogramma's van gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Rivierenland. In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland netto 9800 woningen toegevoegd.

Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie beschreven, spannen de gemeenten, woningcorporaties en de provincie zich in om de volgende doelen te behalen:

- verhouding huur-koop: 37% van de nieuw te bouwen woningen in de huursector;
- betaalbare woningen: 46% van de nieuwe te bouwen woningen in de betaalbare segmenten;
- nultredenwoningen: 74% van de woningen wordt via nieuwbouw of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt als nultredenwoning;
- energie;
- dak- en thuislozen;
- collectief particulier opdrachtgeverschap.

Doorwerking provinciaal beleid

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. In onderhavige ontwikkeling is sprake van herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Hier wordt de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen verbeterd en wordt stedelijk grondgebruik geïntensiveerd en wordt zorgvuldig omgegaan met openbare ruimten daarbinnen (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Hieruit wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling aansluit bij het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

De provincie Gelderland is in het streekplan opgedeeld in regio's om zodoende gebieds-specifiek beleid te kunnen ontwikkelen. Per regio is een regionale structuurvisie opgesteld door de regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten. Zij hebben bouwstenen aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies. Deze visies zijn gebaseerd op

⁵ Keuzevrijheid & Identiteit, Woonvisie Gelderland, deel C ,Kwalitatief woonprogramma 2010-2019, Gedeputeerde Staten van Gelderland, 12 januari 2010

- KAN;
- Stedendriehoek (stedelijk netwerkgebied en het overige deel van de regio);
- Vallei (incl. Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV));
- Noord-Veluwe;
- Achterhoek;
- Rivierenland

[illegible]

De structuurvisie noemt een vijftal punten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van een (nieuw) stedelijk gebied:

- De verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- Herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Doorwerking regionaal beleid

Het plangebied wordt in de structuurvisie Rivierenland aangeduid als 'bebouwd gebied'. In de nieuwe situatie wordt bestaand bebouwd gebied herontwikkeld. Hierbij is enkel sprake van functiewijziging. De contouren van het bestaand bebouwd gebied blijven intact. Uit bovengenoemde vijf punten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van stedelijk gebied wordt duidelijk dat onderhavige ontwikkeling hierop aansluit.

3.4 Beleid Waterschap

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit en -kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten is de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;

- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk afwisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4^e Nota Waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht kan zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

De gemeente en het Waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals Waterschap rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota anders Omgaan met Water, het Nationaal bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van Waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herstructurering.

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van een primaire waterkering. De dijk (primaire waterkering) langs de Rijn ligt op circa 275 meter ten noorden van het plangebied. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan

voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Het plangebied is niet gelegen in de keurzonering van deze primaire waterkering.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf zal in het kader van het wettelijke vooroverleg besproken worden met Waterschap Rivierenland. Voor onderhavig initiatief is het Waterschap Rivierenland vroegtijdig betrokken. Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig model heeft het waterschap in een memo (september 2009) de randvoorwaarden voor de wattertoets kenbaar gemaakt. Deze randvoorwaarden vormen (mede) de basis voor het verkavelingsplan en de waterparagraaf.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019⁶

De structuurvisie Buren gaat in op de gewenste ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden. Het woonbeleid wordt aangemerkt als te continueren beleid. Een vernieuwing van het dorp door middel van uitbreiding en herstructurering moet een impuls geven aan de dienstenstructuur van het dorp en aan recreatie en toerisme. De herstructurering van de woonwijk De Slaag is opgenomen in de structuurvisie.

Welstandsnota⁷

De Welstandsnota van de gemeente Buren is in 2004 vastgesteld. Voor het plangebied zijn geen specifieke welstandseisen geformuleerd. De volgende algemene welstandscriteria zijn van toepassing:

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;

⁶ Structuurvisie Buren 2009-2019, vastgesteld 27 oktober 2009

⁷ Welstandsnota gemeente Buren, 2004

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied stelt het gemeentebestuur een stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan vast. Wanneer het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, zal dit ook als toetsingskader voor toetsing van aanvragen omgevingsvergunning aan redelijke eisen van de welstand dienen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als separate bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Woonvisie⁸

De woonvisie omschrijft de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Het doel van het woonbeleid is het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente Buren.

Uitgangspunten voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- in kwalitatieve zin: rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Buren;
- in kwantitatieve zin: rekening houden met (tenminste) de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en met een binnenlands migratiesaldo.

De doelstelling is om in de periode 2010 - 2020 circa 1465 woningen te bouwen. Ten minste 488 woningen worden in de goedkope sector gebouwd. Minimaal de helft daarvan is een huurwoning. Het streven is daarbij om een substantieel aantal woningen als 0-tredenwoning te realiseren.

Doorwerking plangebied

In onderhavig plan is een divers aanbod van woningen. Zo worden er grondgebonden woningen als appartementen gerealiseerd. Bij de grondgebonden woningen is er onderscheid tussen tweekappers, hoek- en tussenwoningen. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat een deel van de woningen zal worden verkocht en een deel wordt verhuurd.

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de doelstellingen van de Woonvisie met de variatie in woningcategorieën. In het bestemmingsplan zijn hiervoor de kaders opgenomen om dit mogelijk te maken zodat het plan aansluit op de Woonvisie.

⁸ Woonvisie gemeente Buren 2010-2010, juni 2009, nog niet vastgesteld.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Bij onderhavige ontwikkeling worden mogelijk archeologische waarden bedreigd. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek⁹ en een archeologisch veldonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van beide onderzoeken beschreven. Het gehele rapport wordt als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie bureauonderzoek

De onderzoekslocatie ligt op de oeverafzettingen van de Nederrijn. Deze oeverafzettingen hebben een middelhoge trefkans op archeologische resten vanaf de Vroege Middeleeuwen. Daarnaast kunnen er op de onderzoekslocatie ook nog afzettingen aanwezig zijn van de stroomgordels van Ommeren, Maurik en Tienhoven en een vroegholocene stroomgordel van de Rijn. Op deze oeverafzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn vanaf het Neolithicum. De archeologische resten worden verwacht aan de top van de oeverafzettingen. Daarnaast kan er binnen een groot deel van de onderzoekslocatie een oude woongrond aanwezig zijn.

Gezien de archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie, wordt de aanbeveling gedaan verder archeologisch onderzoek uit te voeren om te bepalen of er archeologische waarden op de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren als verkennend booronderzoek onder meer om te bepalen of er daadwerkelijk een oude woongrond op de locatie aanwezig is. Dit onderzoek dient alleen te worden uitgevoerd binnen de delen van het plangebied waar de sloop en nieuwbouw van de woningen plaats gaan vinden. Hiertoe is onderstaand veldonderzoek uitgevoerd.

Conclusie veldonderzoek

Het onderzoeksgebied ligt voor het grootste deel op overslagafzettingen. In het noordelijk deel liggen deze overslagafzettingen direct op oeverafzettingen van de Nederrijn. In het zuidelijk deelgebied zijn deze oeverafzettingen ook aangetroffen, maar zijn deze afgedekt door een dun pakket komafzettingen. Onder de oeverafzettingen van de Nederrijn zijn binnen het gehele onderzoeksgebied komafzettingen aanwezig. Alleen in het noordelijk deelgebied zijn onder deze komafzettingen nog oeverafzettingen en beddingzand van de stroomgordel van Maurik aanwezig. In zowel de top van de oeverafzettingen van de Nederrijn als de stroomgordel van Maurik zijn geen aanwijzingen voor bodemvorming aangetroffen, die er op duiden dat beide niveaus geschikt zijn geweest voor bewoning. Ook zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Er wordt dan ook

⁹ Een archeologisch bureau-onderzoek voor het plangebied De Slaag te Maurik, gemeente Buren (Gld), ARC-Rapporten 2009-246, Geldermalsen, 2009

¹⁰ Een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor het plangebied De Slaag te Maurik, gemeente Buren (Gld), ARC-Rapporten 2010-90, Geldermalsen, 2010

geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied waarschijnlijk geen archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn.

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er waarschijnlijk geen archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied aanwezig zijn, die bedreigd worden door de voorgenomen werkzaamheden. Daarom wordt de aanbeveling gedaan dat vervolgonderzoek op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt dan ook om de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Buren, om het terrein definitief vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er op de locatie alsnog archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.2 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie vastgelegd.

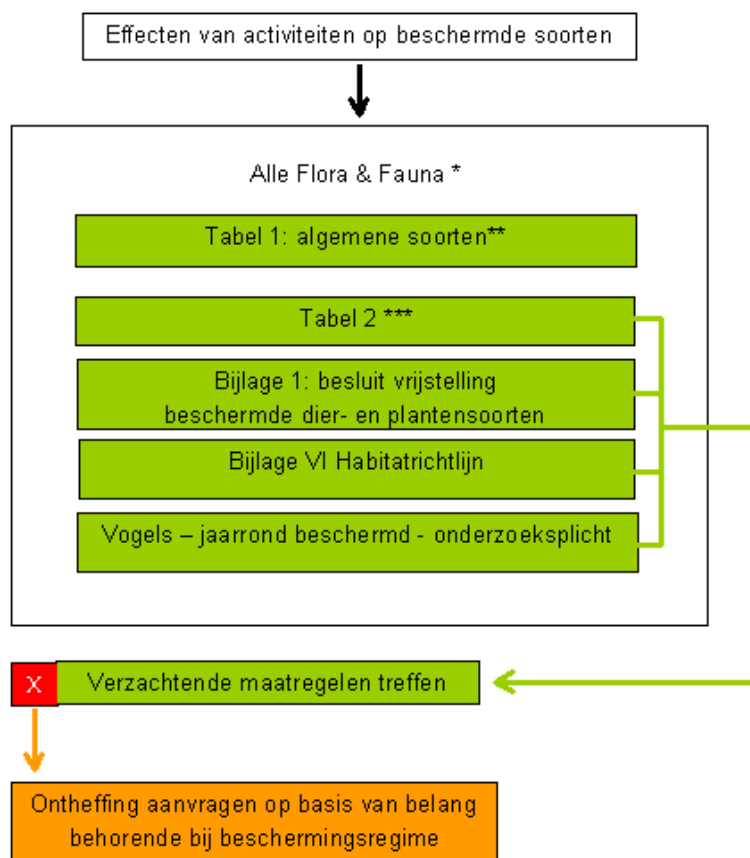
De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de structuurvisie vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin-

ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Er bestaan meerdere beschermingsregimes, maar voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke versterking niet is toegestaan. In het schema staan de verschillende beschermingsregimes, inclusief de van toepassing zijnde regels.



* Voor alle soorten, inclusief de zwaarder beschermde, geldt de zorgplicht.

** Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontheffing is niet nodig.

*** Als er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode is een ontheffing voor deze soorten niet nodig.

Figuur 7 Flora en faunatoets

Bij het aantreffen van beschermde soorten van tabel 2 en verder wordt er eerst gekeken of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd

wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

Aanpak van de werkzaamheden

De aanpak van de werkzaamheden valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft een bureaustudie waarbij het vigerende beleid, wetgeving, de verspreidingsgegevens en de mogelijke literatuur worden opgezocht. Het tweede deel betreft een veldbezoek.

Op 4 november 2009 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden in het plangebied

Het gebied bestaat uit een woonwijk met weinig bomen. Rond de school zijn wel meerdere grote bomen aanwezig. De soort huizen in de wijk verschilt. Dat heeft ook gevolgen voor de functionaliteit van de huizen voor (avi)fauna. Zo zijn de seniorenwoningen geheel ongeschikt voor de vestiging van vogels of vleermuizen, terwijl rond de school woningen staan waar de Huismus zich makkelijk onder de dakpannen vestigt.

Het gebied rond de woonwijk is open. Het gebied tussen de wetering en de woonwijk zou in combinatie met de historische boerderij net buiten de woonwijk een geschikt biotoop voor bijvoorbeeld een kerkuil kunnen vormen. Ook weidevogels kunnen hier een plek vinden. Deze quickscan gaat hier verder niet op in omdat de nu voorliggende ontwikkeling geen effect heeft op het omliggende gebied.

Resultaten

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebieds- bescher- ming	Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied		X
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS		X
	Er wordt bos gekapt en de boswet treedt in werking		X
Soort bescherming	Algemene soorten & soorten van tabel 1	X	
	Soorten van tabel 2		X
	Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten		X
	Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		X
	Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn	X	
	Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is	X	

Tabel 2 Resultaten flora en fauna onderzoek

Toelichting resultaten

In bovenstaande tabel staan de uitkomsten zoals deze van toepassing zijn op de locatie. In deze paragraaf worden de uitkomsten toegelicht en voorzien van advies.

Algemene soorten & soorten van tabel 1

Het grootste deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is zeer algemeen. Het gaat hierbij om soorten zoals egel, huismuis en paardenbloem. Voor deze algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn via de zorgplicht en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vogels

Er zijn in het plangebied de vogelsoorten huismus en spreeuw aangetroffen. De eerste soort staat op de lijst van soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. De tweede soort staat op de lijst waarvoor inventarisatie gewenst is. Op grond van de situatie ter plekke is komen vast te staan dat de huismussen broedplaatsen in de woonwijk bezetten. Deze broedplaatsen bevinden zich voornamelijk onder de dakpannen van de huizen rondom de school. De huismus is aangewezen als soort waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn omdat deze soort sterk gebonden is aan de bebouwing. De voorwaarden die deze soort stelt aan zijn nestplaats zijn in nieuwbouw veelal afwezig. Er zijn twee manieren waarop hier mee omgegaan kan worden. Beide opties zijn in lijn met de uitvoering van de Flora- en Faunawet:

1. Aanvragen van een ontheffing op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn;
2. Faunavoorziening voor Huismus in de nieuwe woningen en gefaseerd slopen - nieuw bouwen garanderen de functionaliteit van de verblijfplaats.

De procedure om een ontheffing te verkrijgen kan maanden duren. Omdat de planvorming nog in een vroeg stadium verkeerd is het inpassen van de huismus in het plan de meest logische optie. Hierdoor wordt deze soort een van de uitgangspunten in het stedenbouwkundige ontwerp.

De aangetroffen spreeuwen vertoonden een soort van territorium indicerend gedrag (zingen op schoorstenen). De spreeuwen zijn voornamelijk in het meer noordelijke deel van het plangebied waargenomen (niet bij de seniorenwoningen). Direct buiten het plangebied zijn minder spreeuwen aangetroffen. Spreeuwen zijn trekvogels. Gezien het jaargetijde is het waarschijnlijk dat het gesignaleerde gedrag eerder diende om aan te geven dat er op deze plaats verzameld werd, dan dat het specifiek om territorium indicerend gedrag ging. Voor spreeuwen is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Voor alle (overige) broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionali-

teit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft, zijn er nog enkele aandachtspunten. Zo dient er een van de opties die mogelijk zijn betreffende de Huismus gekozen te worden. Op dit moment is het nog niet van toepassing, maar bij de uitvoering van de werkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met broedende vogels.

4.3 Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheppen van een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woonwijk. Aan de andere kant dienen de bestaande bedrijven niet door de geplande woningbouw te worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Bij de milieuzonering is mede gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹¹. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden. In de publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelasting en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

In het vigerende bestemmingsplan is ook een lijst van bedrijven opgenomen. Met daarbij, onder andere, weergegeven een richtafstand per bedrijfssoort. Voor het inzichtelijk maken van mogelijke belemmering ten aanzien van bedrijven en milieuzonering, dient het meest actuele beleid te worden gehanteerd. In dit geval is dat de genoemde VNG-publicatie.

¹¹ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Er is in de nabije omgeving van het plangebied een aantal bedrijven aanwezig. In deze figuur zijn alleen die hindercirkels weergegeven die het plangebied overlappen en die het plangebied op enkele meters benaderen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te handhaven en te bevorderen en daarnaast de bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Binnen de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*¹².

In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Milieucategorie	Richtafstanden (in meters) tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

Tabel 3 Milieucategorieën en richtafstanden

In tabel 4 zijn de inrichtingen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Bij de inrichtingen is aangegeven wat voor soort bedrijf het is, of er een vergunning verleend is en wat de milieucategorie met richtafstand is. De daadwerkelijke afstand geeft aan of er een knelpunt te verwachten is.

In het vigerende plan kunnen in enkele gevallen binnen de bestemming woondoeleinden B ambachtelijke bedrijven via wijzigingsbevoegdheden worden toegelaten. Aangezien dit niet direct mogelijk wordt gemaakt, vormt dit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

¹² *Bedrijven en milieuzonering*, uitgave VNG, Den Haag, 2009

Straat	Vergunning/AMvB	Bijzonderheden	Milieucategorie (SBI-code 2008)	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Tielsestraat 6B	Geen	Zaadhandel annex ticket/lotenverkoop	1 (47)	10	114
Tielsestraat 23	Activiteitenbesluit	Taxibedrijf met onderhoud auto's	2 (493)	30	46
Kapelstraat 9	Activiteitenbesluit	Basisschool	2 (852)	30	218
Prinses Marijkelaan 49	Activiteitenbesluit	Chinees restaurant	1 (561)	10	84
Prinses Marijkelaan 43		Voormalige fruithandel volgens Squit	1 (47)	10	35
Prinses Marijkelaan 35	Beiden Activiteitenbesluit	Recherchebureau op 35. Meubelwinkel op 35A	1 (63)	10	21
Prinses Marijkelaan 27	Activiteitenbesluit	Fietsenwinkel	1 (47)	10	132
Prinses Marijkelaan 32	Activiteitenbesluit	Restaurant in oprichting	1 (561)	10	84
De Wal 7 en 7a	Beiden Activiteitenbesluit	Garagebedrijf en Aannemer	2 (451) 2 (41)	30 30	355
Jan E. Penraadstraat 4	Activiteitenbesluit	Bouwmarkt (Multimate)	2 (4752)	30	150
Esdoornlaan 2 (de bestaande school in het plangebied) en de nutsvoorziening	Niet bij ons bekend	Mogelijk nog ondergrondse tank aanwezig (gesaneerd en gevuld met zand)	2 (852)	30	In plangebied
Kapelstraat 5 met bedrijfswoning op nr 7	Besluit landbouw	Melkrundveehouderij max. 100 melkrundvee. Eigenaar is Bouwfondsontwikkeling b.v..	Op basis van Wet geurhinder veehouderij	100	156

Tabel 4 Bedrijven en milieuzonering nabij plangebied op basis van bestaande bedrijvigheid

Bestemming	Vergunning- gen/AMvB	Bijzonderheden	Milieucategorie (SBI-code 2008)	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Centrumdoel- einden aan de raadhuisstraat		Centrumdoel- einden	2 (onderwijs)	30	110

Tabel 5 Bedrijven en milieuzonering nabij plangebied op basis van bestemmingsplan

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in geen enkel geval het plangebied is gelegen binnen de richtafstand tot een bedrijf. Met betrekking tot bedrijven en milieuzonering kan het initiatief daarom onbelemmerd doorgang vinden. De bestaande school in het plangebied heeft wel een hindercirkel, echter de school zal ten behoeve van dit plan worden gesloopt. Hiermee vormt de schoollocatie evenmin een belemmering.

4.4.2 Bodem

In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is een verkennend bodemonderzoek¹³ uitgevoerd op de locatie gelegen aan De Slaag 1, deelgebied A en B te Maurik. Dit bodemonderzoek is als bijlage 3 toegevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Het noordelijke gedeelte van het plangebied heeft een lichte verontreiniging van de bovengrond met zink en een plaatselijke verontreiniging met koper en PCB¹⁴. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd. De verontreinigingen zijn geen ernstige verontreinigingen en geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De bodem van het noordelijke gedeelte van het plangebied is geschikt voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het zuidelijke gedeelte is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK¹⁵. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, som PCB's en PAK vastgesteld. In de ondergrond zijn geen van bovenstaande verontreinigingen verhoogd gemeten. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met som 1,2 dichloorethenen.

¹³ Verkennend bodemonderzoek De Slaag deelgebied A en B te Maurik, Aeres Milieu, januari 2010

¹⁴ PCB (Polychloorbifenylen) zijn geen natuurlijk voorkomende stoffen. De aanwezigheid van PCB's in het milieu is met name het gevolg van industriële productie en het gebruik van PCB's van ongeveer 1930 tot 1980. PCB's werden gebruikt als hydraulische- of warmtegeleidingsvloeistoffen, smeermiddelen en als weekmakers in producten zoals verf en koolstofvrij kopieerpapier. Sedert 1985 is de verkoop en het toepassen van PCB's in Nederland verboden.

¹⁵ PAK's ontstaan o.a. door onvolledige verbranding van minerale olie zoals die ook in het verkeer plaatsvindt. Ze worden tevens gevormd bij het proces van droge destillatie van steenkool, zoals die bij gas- en cokesfabrieken werd toegepast. Daarnaast kunnen ze worden aangetroffen bij de vervaardiging en verwerking van rubber, kunststoffen, verf, lakken, minerale olie en teerproducten.

De aanwezigheid van een sterke verontreiniging met PAK geeft aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek voor het zuidelijk deel van het plangebied. Hieronder wordt de conclusie van het aanvullende bodemonderzoek¹⁶ weergegeven.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de bovengrond (0 - 0,5 m-mv.) van de onderzoekslocatie (De Slaag 1, deelgebied B) ter plaatse van de boringen 118 en 119 licht verontreinigd is met PAK (10 VROM). Ter plaatse van de boringen 102, 112, 115, 123 en 127 is de bovengrond (0 - 0,5 m-mv.) niet verontreinigd met PAK (10 VROM). De in het verkennend bodemonderzoek gemeten concentratie van 560 mg/kg PAK in grondmengmonster MM1 is niet aangetroffen. Het betreft waarschijnlijk een (zeer geringe) puntbron.

De milieuhygiënische conditie van de bodem van deelgebied B vormt op basis van dit aanvullend onderzoek geen belemmering meer voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarbij de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloeds-

¹⁶ Aanvullend onderzoek De Slaag 1, deelgebied B te Maurik, Aeres Milieu, februari 2010

gebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Conclusie

In de nabijheid van het noordelijke gedeelte van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze is gelegen op meer dan 200 meter van de geplande woningen in het plangebied. Deze buisleiding heeft een diameter van 6,63 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De geplande woningen liggen niet in het invloedsgebied van de buisleiding. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling. Verder zijn geen relevante inrichtingen of transportassen aanwezig die relevant zijn wat voor betreft het aspect externe veiligheid.

4.4.4 Geluid

In het bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Daarom is een onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd¹⁷. Het onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Er is onderzoek gedaan naar de Tielsestraat die een maximumsnelheid heeft van 50 km/uur en daarom gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat voor de Tielsestraat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden. Daarnaast is onderzoek gedaan naar verschillende niet gezoneerde wegen (30 km/uur-wegen in de omgeving. Voor de niet gezoneerde wegen hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen op de gevel berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelastingen dermate laag zijn dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.5 Geur

Bij de bepaling van geurhinder van veehouderijen moet uitgegaan worden van de normeringen die bepaald zijn in de Wet geurhinder en veehouderij. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Kapelstraat 5-7;
- Van de Geerstraat 1.

¹⁷ Akoestisch onderzoek bouwplan De Slaag gemeente Buren, K+ adviesbureau, 24 juni 2010

Deze bedrijven vallen beide onder het Besluit Landbouw. Hiervoor geldt een afstand van de bedrijven tot aan woningen van 100 meter. Beide veehouderijen zijn op een grotere afstand van het plangebied gelegen.

4.4.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt `niet in betekenende mate` bij aan luchtverontreiniging (NIBM);
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In Besluit en de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen opgenomen waarbij geen toetsing aan luchtkwaliteitsnormen hoeft plaats te vinden. Eén van de categorieën is de bouw van minder dan 1500 woningen.

Conclusie

In onderhavig plan worden 105 woningen gerealiseerd. Aangezien dit minder is dan 1500 woningen hoeft geen toetsing aan de normen voor de luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Waterhuishouding

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten is de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;
- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- natuurlijk peilbeheer;
- voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

De gemeente en het waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat beschreven hoe waterschap Rivierenland met het proces van de watertoets omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herstructurering.

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van een primaire waterkering. De dijk (primaire waterkering) langs de Rijn ligt op circa 275 meter ten noorden van het plangebied. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Het plangebied is niet gelegen in de keurzonering van deze primaire waterkering.

Samenwerking met de waterbeheerder.

Voor onderhavig initiatief is het waterschap Rivierenland vroegtijdig betrokken. Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig model heeft het waterschap in een memo (september 2009) de randvoorwaarden voor de watertoets kenbaar gemaakt. Deze randvoorwaarden vormen (mede) de basis voor het verkavelingsplan en de waterparagraaf.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Maurik. Het plangebied bestaat in de huidige situatie volledig uit bebouwd gebied. Het plangebied kent relatief weinig groen. Alleen op het terrein van de bestaande school is een trap-/ speelveld aanwezig. Daarnaast is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het maaiveld in het plangebied varieert van 4,6 meter + NAP tot 5,0 meter + NAP.

Bodem en Grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierkleigronden, van het type poldervaaggronden. Poldervaaggronden behoren tot de minerale gronden, zonder duidelijke ontwikkeling van horizonten. Poldervaaggronden komen op grote schaal voor in het westelijk kleigebied en tevens in het rivierengebied, waar de planlocatie is gelegen.

Het grondwater in het plangebied valt te karakteriseren op basis van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) en Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand (GVG) en de Grondwatertrap(GT):

GHG	0,60 m-mv
GVG	0,85 m-mv
GLG	1,55 m-mv
GT	VI

De grondwaterstanden worden plaatselijk bepaald door het oppervlaktewaterpeil in de directe omgeving, de aanvulling van grondwater als gevolg van neerslag en gedeeltelijk door de waterstanden op de Waal. Gezien de dikte van het kleipakket (tot 6 m-mv) kan worden gesteld dat de invloed van regionale grondwateraanvulling (kwel) vanuit de Waal zeer beperkt is.

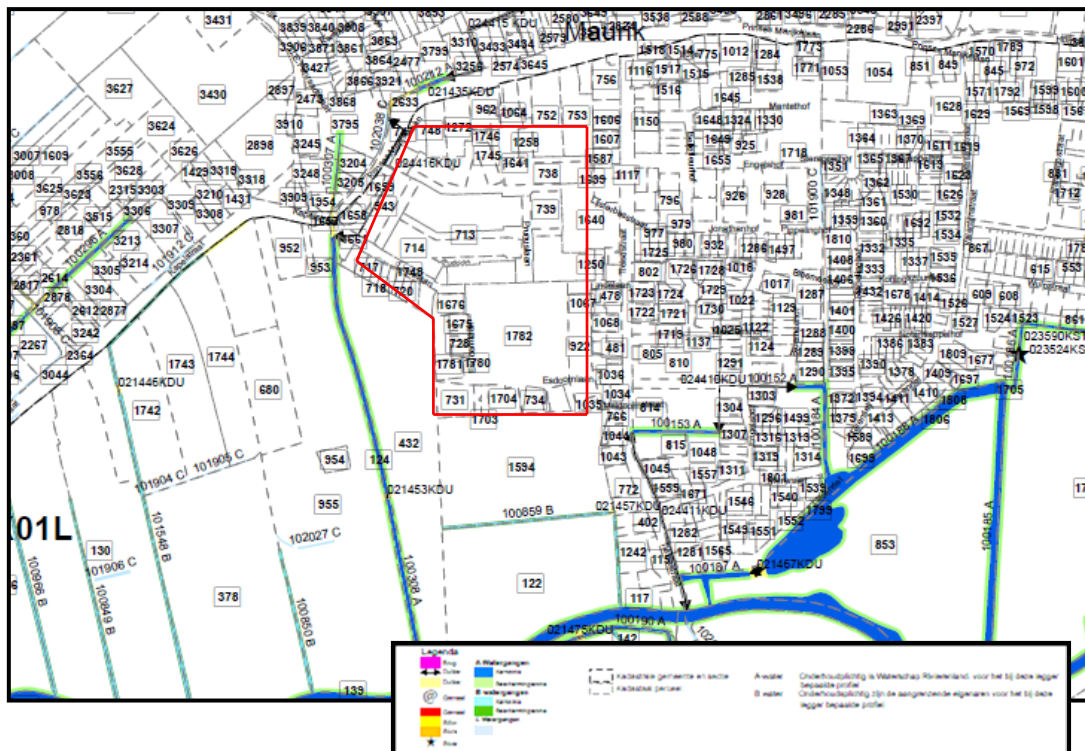
Op de provinciale wateratlaskaart 'kwel-infiltratie' is het plangebied aangeduid als intermediair gebied. Een intermediair gebied is een overgangsgebied tussen kwelgebieden en infiltratiegebieden. Gezien de grondslag en is op voorhand te stellen dat infiltratie van hemelwater zeer beperkt is. Op basis van de grondwaterstanden wordt een infiltratiecapaciteit (k-waarde) verondersteld van 0,1 m/dag (gangbare aanname voor zandige klei). Er zijn in het plangebied geen (recente) gevallen van grondwateroverlast bekend. Evenmin is er sprake van kwel bij hoogwater op de Waal.

In het plangebied zijn geen drainagestelsels aanwezig.

Oppervlaktewater(systeem)

In de huidige situatie is in de woonwijk De Slaag geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid van het plangebied is echter wel oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Ten noorden van De Slaag ligt, langs de Prinses Marijkelaan een A-watergang (nr. 100212). Ten westen van De Slaag ligt eveneens een A-watergang (nr. 100308). De ligging van deze, en overige watergangen nabij het plangebied is in figuur 8 weergegeven. In het verlengde van deze watergang ligt, ten noordwesten van het plangebied eveneens een A-watergang (nr. 100307). Ten zuidoosten van het plangebied ligt, ten oosten van de Tielsestraat, nog een A-watergang (nr. 100153).

Voorts ligt op enige meters ten zuiden van het plangebied een B-watergang (nr. 100859).

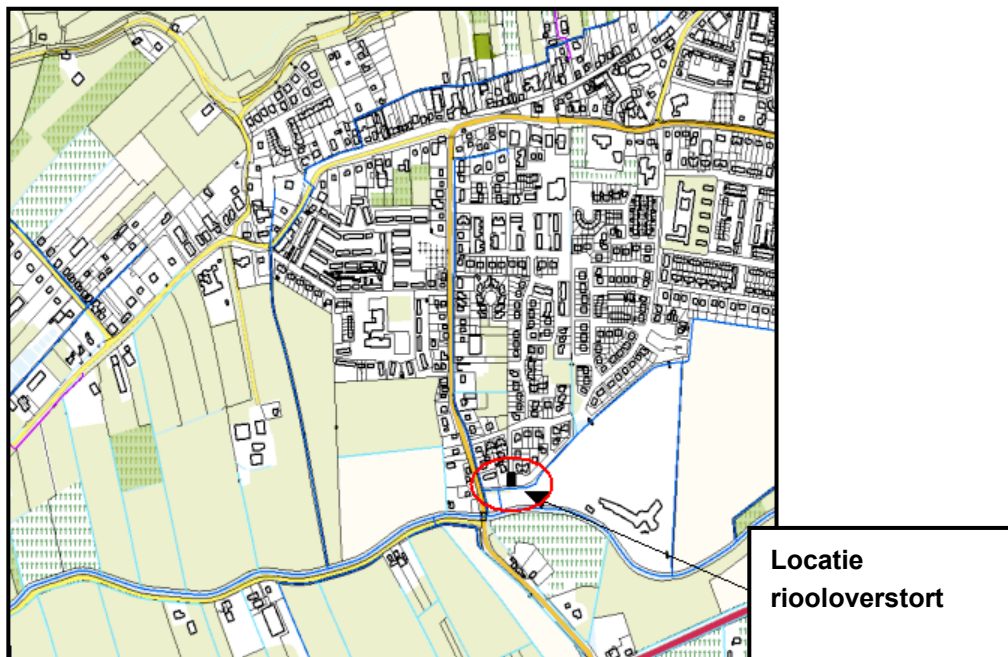


Figuur 8 Uitsnede leggerkaart waterschap Rivierenland

Op grotere afstand van het plangebied is een tweetal grotere oppervlaktewateren gelegen, namelijk de Maurikse Wetering (van belang voor het regionale watersysteem) en de Rijn (van belang voor het (inter)nationale watersysteem). De genoemde watergangen nabij het plangebied wateren af op de Maurikse Wetering.

Riolering

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd. Het plangebied kent in de bestaande situatie een gemengd rioolstelsel dat loost op de rioolwaterszuiveringsinstallatie (RWZI) Eck en Wiel. Het rioolstelsel heeft een riooloverstortlocatie, welke is voorzien van een bergbezinkvoorziening. De locatie van deze riooloverstort is in figuur 9 weergegeven.



Figuur 9 Locatie huidige riooloverstort

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Water en ruimtelijke ordening

In het algemeen geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen dat deze geen negatieve gevolgen mag hebben voor de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden naar omliggende gebieden.

Ruimtelijke initiatieven dienen derhalve 'hydrologisch neutraal' te worden ontwikkeld. Dit betekent onder andere dat een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de ontwikkelingen dient te worden gecompenseerd. Daarnaast dient er grondwaterneutraal te worden ontwikkeld. Dit laatste houdt in dat het plan geen structurele verhoging of verlaging van de grondwaterspiegel tot gevolg mag hebben.

Afkoppelen

Bij herontwikkelingen zoals in De Slaag streeft het waterschap conform de uitgangspunten van nieuw verhard oppervlak naar 100% niet-aankoppelen van nieuw verhard oppervlak. Hierbij dient de nota Rioleringsbeleid 2005 aangehouden te worden. Bij lozing naar oppervlaktewater geldt hierbij een kwalitatieve beslisboom met de volgende kwaliteitseisen:

- bij voorkeur gebruikmaken van duurzame niet uitlogende materialen;
- daken mogen rechtstreeks afvoeren naar de watergang, indien geen uitloogbare materialen worden toegepast;

- overige verharde oppervlakken dienen via een filtervoorziening te lozen (bijvoorbeeld bodempassage of bermpassage);
- afwatering in het plangebied vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

In het plangebied is geen sprake van een toename van verharde oppervlakken. Het waterschap stelt dan ook geen eisen omtrent compensatie in de vorm van nieuw open water of nieuwe bergingsvoorzieningen. In het plan is er desondanks voor gekozen al het water af te koppelen en af te voeren naar een nieuw aan te leggen watergang.

Beoogd oppervlaktewater

Bij de aanleg van de nieuwe watergangen moeten worden uitgegaan van het feit dat een peilstijging van 30 cm mag optreden. Onderstaand een aantal aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden bij het dimensioneren van de voorziening:

- Onderhoud bij voorkeur machinaal vanaf de oever (maximale breedte van 14 meter bij een tweezijdige keurzone van 4 meter, respectievelijk een maximale breedte van 7 meter bij een enkelzijdige keurzone van 4 meter);
- De bergingsvoorziening komen in stedelijk gebied te liggen. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat watergangen in stedelijk gebied de A-status krijgen;
- Voldoen aan het minimale profiel voor een A-watergang;
- Bij de aanleg van watergangen en bergingsvoorzieningen dient rekening te worden gehouden met voldoende circulatie (dus geen doodlopende slootjes);
- Voldoende waterdiepte (behalve de natuurvriendelijke oevers);
- Voorkomen van het aantrekken van extra kwel;
- 50% natuurvriendelijk ingericht (natuurvriendelijke oevers);
- Rekening houden met kindveiligheid.

De beoogde nieuwe noord-zuid georiënteerde watergang zal volgens bovenstaande uitgangspunten de status van A-watergang krijgen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een enkelzijdige keurstrook voor deze watergang. Deze beeldbepalende watergang zal aan beide zijden worden voorzien van een flauwe oever (taludhelling 1:3).

De profielen van de watergangen zijn opgenomen in bijlage 5.

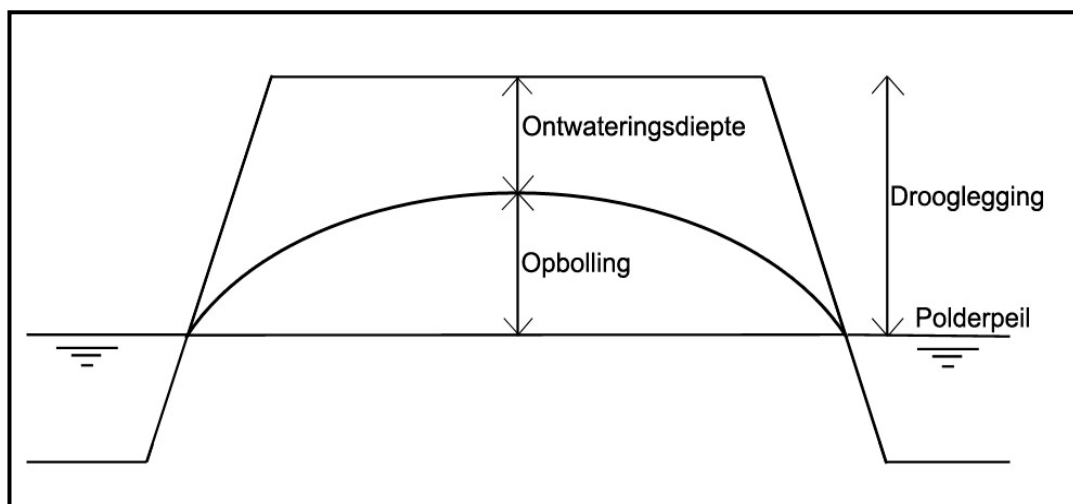
Drooglegging/Ontwateringsdiepte

Elk plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde drooglegging¹⁸. Dit is de maat waarop het maaiveld, straatniveau of bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil of streefpeil ligt.

In dit geval hanteert het waterschap voor het maaiveld een droogleggingsnorm van 0,70 meter, voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 0,7 meter en voor het bouwpeil een droogleggingsnorm van 1,30 meter. Deze droogleggingsnormen gelden bij het streefpeil of zomerpeil, dat in een peilbesluit is vastgesteld.

¹⁸ Drooglegging is het verschil tussen maaiveld en polderpeil. Drooglegging dient niet te worden verward met ontwateringsdiepte (het verschil tussen maaiveld en grondwaterspiegel)

In het plangebied geldt een zomerpeil van 3,10 meter + NAP. Het huidige maaiveld is gelegen op circa 4,5 meter + NAP. In de huidige situatie geldt dus een drooglegging van 1,15 meter. Aan de minimale drooglegging voor wat betreft het maaiveld wordt derhalve voldaan. Om te voldoen aan de droogleggingsnorm voor het bouwpeil dient het bouwpeil minimaal 0,15 meter boven maaiveld te liggen. In dat geval is de drooglegging van het bouwpeil 1,30 meter, gelijk aan de minimaal benodigde drooglegging voor het bouwpeil. Ophoging van het plangebied is niet aan de orde.



Figuur 12 Visuele weergave ontwateringsdiepte en drooglegging

Vuilwaterafvoer

Het afvalwater zal via het rioleringsstelsel worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor een plan van deze omvang zal aanvullend een rioleringsplan worden opgesteld. Hierbij wordt (vooralsnog) uitgegaan van een gescheiden stelsel.

Rioleringsplan

De detaillering van de wateraspecten en de waterhuishouding dient plaats te vinden ter vertaling van een bestek. Bij de uitwerking van de wateraspecten en de waterhuishouding dient ook een rioleringsplan te worden opgesteld conform de checklist voor het opstellen van rioleringsplannen van het waterschap. Dit rioleringsplan dient te worden voorgelegd aan het waterschap.

Een rioleringsplan zal in een later stadium worden opgesteld. In elk geval dient deze te worden afgerond voordat het keurtraject wordt gestart. Gezien de integrale herontwikkeling van de wijk ligt het voor de hand om een integraal waterhuishoudkundig- en rioleringsplan op te stellen. Hierin wordt zowel het zichtbare watersysteem, als de riolering (technisch) uitgewerkt. De omgang met licht verontreinigde oppervlakken is in deze fase een belangrijk aandachtspunt.

Watervergunning waterschap Rivierenland

In het plan worden watergangen verlegd, wat het aanvragen van een keurontheffing noodzakelijk maakt. Voor het bestemmingsplan dient daarom een keurontheffing te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen van het waterschap.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Maurik, De Slaag' van de gemeente Buren bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkingen van het bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding is de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Tuin – Gaarde', 'Water', 'Wonen' en 'Waterstaat – Beheerszone watergang' opgenomen.

5.2 Plangebied

Het plangebied omvat het totale gebied waarop een ruimtelijk plan betrekking heeft. De plangrens wordt op de verbeelding aangegeven via een aparte lijnstijl, namelijk een lijn met gesloten bolletjes.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Enkelbestemmingen

Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak op de verbeelding heeft een relatie met planregels waarin deze bestemming nader geregeld is.

Een enkelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen dan ook niet voor. Samen zijn enkelbestemmingen die binnen de gemeente Buren worden gehanteerd met de bijbehorende analoge en digitale verbeelding vastgelegd. De enkelbestemmingen worden gehanteerd conform de SVBP 2008 versie 1.1.

In de regels en op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen, paden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden toegestaan.

Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer zijn wegen, paden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afwateringsdoeleinden, nutsvoorzieningen, kunstwerken, straatmeubilair en bijbehorende voorzieningen, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang voor water toegestaan.

Tuin – Gaarde

Binnen deze bestemming zijn (moes)tuinen, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie. Voor bepaalde werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Water

Binnen de bestemming Water zijn watergangen, andere voorzieningen voor de waterhuishouding, de waterafvoer en de waterberging, groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn overkluizingen toegestaan, onder andere ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – overkluizing'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sociaal maatschappelijke voorzieningen', zijn tevens op de begane grond sociaal - maatschappelijke voorzieningen, zoals een consultatiebureau en thuiszorg toegestaan. Daarnaast zijn de type woningen aangeduid, de gevellijnen, waarin de voorgevel gebouwd dient te worden, de goot- en bouwhoogtes van de desbetreffende woningen. Voor de gestapelde woningen is een bebouwingspercentage opgenomen. Tevens zijn bij behorende doeleinden zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven toegestaan. Op sommige gronden zijn parkeervoorzieningen specifiek aangeduid.

Op deze gronden is minimaal 1 parkeerplaats per woning vereist, om te voldoen aan de parkeerbalans.

5.3.2 Dubbelbestemming

Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden. In de bij de dubbelbestemming behorende voorschriften wordt de verhouding tussen deze doeleinden (functies) geregeld.

De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben, bijvoorbeeld Waterstaatkundige functie.

Ook met betrekking tot dubbelbestemmingen is het belangrijk dat er eenheid komt in de wijze waarop met dubbelbestemmingen wordt omgegaan. Met het oog hierop is een bindende, limitatieve lijst opgesteld met mogelijke functies die voor dubbelbestemmingen in aanmerking komen. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemmingen worden gehanteerd conform SVBP 2008 versie 1.1 In de regels en op de verbeelding is de volgende dubbelbestemming opgenomen:

Waterstaat – Beheerszone - Watergang

De watergang in het plangebied dient een zone van 4 meter breed te hebben, voor het beheer en onderhoud van de watergang. De dubbelbestemming regelt het tegengaan van bebouwing die het onderhoud belemmeren.

5.4 Aanduidingen

Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Zij hebben altijd juridische betekenis. Daardoor komen zij voor in de analoge-, en de digitale verbeelding en in de planregels. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de plankaart, waarvoor volgens de regels ter plaatse van de aanduiding specifieke gebruiks- en/of bouwregels gelden. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis.

In het onderhavige bestemmingsplan komen onder andere de volgende aanduidingen voor: 'specifieke vorm van water - overkluizing' binnen de bestemming Water en 'specifieke vorm van maatschappelijk - sociaal maatschappelijke voorzieningen' binnen de bestemming Wonen. Daarnaast worden de verschillende typen woningen aangeduid op

de verbeelding en wordt aangegeven waar parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vereist. Voor de gestapelde woningen wordt het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Tevens worden de goot- en bouwhoogtes op de kaart aangeduid.

5.4.1 Bouwvlak

In een bestemmingsvlak zijn, daar waar nodig en gewenst, bouwvlakken opgenomen. Een bouwvlak betreft het gebied waarbinnen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden.

5.4.2 Functieaanduiding

Functieaanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden. Onder andere de aanduidingen 'specifieke vorm van water - overkluizing' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - sociaal maatschappelijke voorzieningen' zijn in dit geval functieaanduidingen.

De functieaanduiding slaat of op het gehele bestemmingsvlak of op een gedeelte daarvan. Ook kunnen functieaanduidingen iets zeggen over andere aanduidingen.

5.4.3 Bouwaanduiding

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. De aanduidingen die de typen woningen weergeven zijn bouwaanduidingen.

De bouwaanduiding slaat of op het gehele bestemmingsvlak of op een gedeelte daarvan. Ook kunnen bouwaanduidingen iets zeggen over andere aanduidingen.

Een bouwaanduiding heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak.

5.4.4 Maatvoering

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen. Hiervoor worden gestandaardiseerde coderingen gebruikt zoals weergegeven in de SVBP 2008, versie 1.1.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij, te weten de Woningstichting SWB Lienen. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het bestuursorgaan, dat een bestemmingsplan voorbereidt, overleg te voeren met besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en de betrokken diensten van provincie en het Rijk.

Voor het plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De nieuwe Wro biedt hiervoor de mogelijkheden. Dit besluit is door de gemeente genomen aangezien tijdens de voorbereiding van het plan reeds overleg heeft plaatsgevonden met diverse instanties, of niet is vereist. Hiervan wordt onderstaand verslag gedaan. Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal aan de betrokken instanties en besturen melding worden gedaan, conform artikel 3.8 van de Wro.

- In het voortraject is met het waterschap over de invulling van het plangebied en over de gevolgen voor de waterhuishouding gesproken. Daarbij is er samen gewerkt aan een gedegen plan voor de waterhuishouding. In de paragraaf 4.5 Water is hierover verantwoording afgelegd.
- Met de provincie Gelderland heeft de gemeente de afspraak dat ontwikkelingen binnen de rode contour zonder externe werking op beschermde gebieden niet aangeboden hoeven te worden voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Aangezien voorlig-

gend bestemmingsplan binnen de rode contour ligt en geen invloed heeft op beschermde gebieden, is het daarom niet aangeboden voor het vooroverleg.

- Op 26 mei 2009 heeft minister Cramer van VROM aan alle gemeenten een brief gestuurd (kenmerk 2009035863-Tdl-O) waarin onder ander het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt besproken. Hierbij is onder meer aangegeven wanneer er vooroverleg dient plaats te vinden met de VROM-inspectie. Gezien de kleinschalige ontwikkeling, welke geen regionale of nationale invloed heeft, is hierover geen overleg gevoerd met de betrokken instantie. Dit is geoordeeld op basis van de genoemde brief.

6.2.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Aangezien het plan in een eerder stadium op verschillende manieren is gecommuniceerd met belanghebbenden en andere geïnteresseerden is er niet voor gekozen om voor dit bestemmingsplan inspraak te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart tot 20 april ter visie gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze van de Gasunie ingediend. Het bestemmingsplan is hierop aangepast: de loop van de geprojecteerde watergang is zodanig aangepast dat de gastransportleiding gerespecteerd wordt. In het vast te stellen plan zijn ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn in de procesnota omschreven, welke als separate bijlage is bijgevoegd.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 5: Profielen watergangen**
- Bijlage 6: Procesnota**

Regels

