



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Reparatieplan 2023 Buren

Gemeente Buren

Datum: 12 maart 2024

Projectnummer: 220111

ID: NL.IMRO.0214.Reparatieplan2023-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Ambtshalve aanpassingen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Burensedijk 9 en 9a in Zoelen	5
2.3	Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden	6
2.4	Molenweg 28 in Zoelmond	8
2.5	Voorstraat 7 in Buren	9
2.6	Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel	10
2.7	Plantsoen 3 in Buren	11
2.8	Groenejagerstraat 1 in Ommeren	11
2.9	Aalsdijk 6 in Buren	12
2.10	Tielsestraat 6b, Maurik	13
2.11	Rijnstraat 11 en 13, Eck en Wiel	15
2.12	Parkstraat 14, Zoelen	16
2.13	Kapelstraat 3, Maurik	17
2.14	Witte vlekken	18
3	Milieu- en omgevingsaspecten	23
3.1	Externe veiligheid	23
3.2	Bodem	23
3.3	Archeologie	26
4	Juridische planopzet	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Systematiek van de regels	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

Bijlage 1:	Externe veiligheid
Bijlage 2:	Verkennend bodemonderzoek Groenejagerstraat 1, Ommeren
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek Aalsdijk 6, Buren
Bijlage 4:	Nader bodemonderzoek Aalsdijk 6, Buren
Bijlage 5:	Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Buren heeft het voornemen om een aantal perceelsgerichte reparaties door te voeren in verschillende bestemmingsplannen voor zowel het buitengebied als de kernen. In totaal zijn er 16 ambtshalve aanpassingen 'opgespaard' en in dit reparatieplan opgenomen. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

- feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in de geldende bestemmingsplannen;
- een ontbrekende regeling ter plaatse van de zogenoemde 'witte vlekken'; locaties waarvoor op ruimtelijke plannen geen bestemmingsplan is gepubliceerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Buren is gelegen in het westen van de provincie Gelderland, tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Nederrijn en de Linge. Het plangebied bestaat uit meerdere planlocaties verspreid binnen de gemeente Buren. Het betreft zowel locaties in de bebouwde kom als in het buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op ambtshalve aanpassingen op de volgende locaties:

- 1 Burensedijk 9 en 9a in Zoelen;
- 2 Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden;
- 3 Molenweg 28 in Zoelmond;
- 4 Voorstraat 7 in Buren;
- 5 Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel;
- 6 Plantsoen 3 in Buren;
- 7 Groenejagerstraat 1 in Ommeren;
- 8 Aalsdijk 6 in Buren;
- 9 Zoelen, perceel Zoelen F 1607;
- 10 Ommeren, perceel Lienden, I 1420;
- 11 Maurik, percelen Maurik L 1240, L 2064, L 2065 en L 2841;
- 12 Buren, percelen Buren P 495, P 497, K 591, K 1655 en K 1658.;
- 13 Tielsestraat 6b in Maurik;
- 14 Rijnstraat 11 en 13 in Eck en Wiel;
- 15 Parkstraat 14 in Zoelen;
- 16 Kapelstraat 3 in Maurik.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziert de bestemmingsplannen die van kracht zijn op totaal 16 verschillende locaties in de gemeente Buren. In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' (vastgesteld 29 september 2009) (locatie Burensedijk 9 en 9a en Aalsdijk 6);
- Bestemmingsplan 'Kernen Buren' (vastgesteld 25 juni 2013) (locaties Voorstraat 7 en Plantsoen 3);

- Bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' (vastgesteld 30 juni 2015) (locatie Adelsweg 12, 14 en 16 en Voorstraat 7);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' (vastgesteld 29 september 2011) (Molenweg 28 en Rijnbandijk 1)
- Bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied 2012' (vastgesteld 21 januari 2014) (Groenejagerstraat 1);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 1997' (vastgesteld 4 november 1997) (Zoelen, perceel Zoelen F 1607 en Buren, percelen Buren P 495, P 497, K 591, K 1655 en K 1658);
- Bestemmingsplan 'het Voorburg 1992' (Ommeren, perceel Lienden, I 1420)
- Bestemmingplan 'Buitengebied Maurik, 1983' (Maurik, percelen Maurik L 1240, L 2064, L 2065, L 2841);
- Paraplubestemmingsplan 'archeologie Gemeente Buren 2023' (concept, wordt vastgesteld voor het voorliggende plan).

1.4 Leeswijzer

De ambtshalve aanpassingen die onderdeel uitmaken van dit reparatieplan zijn in hoofdstuk 2 weergegeven en verantwoord. In hoofdstuk 3 zijn de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet. De juridische planopzet is in hoofdstuk 4 te vinden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Ambtshalve aanpassingen

2.1 Inleiding

In dit verzamelplan worden 16 ambtshalve aanpassingen verwerkt. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

- feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in de geldende bestemmingsplannen;
- het ontbreken van een regeling ter plaatse van de zogenoemde 'witte vlekken'; locaties waarvoor op ruimtelijke plannen geen bestemmingsplan is gepubliceerd;

Hierna zijn deze aanpassingen kort beschreven en is per ambtshalve aanpassing een verantwoording opgenomen.

2.2 Burensedijk 9 en 9a in Zoelen

Op de percelen aan de Burensedijk 9 en 9a in Zoelen zijn twee woningen aanwezig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is alleen de woning op nummer 9a bestemd. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is ter plaatse van de locatie de bestemming 'Wonen' opgenomen, met de aanduiding dat één woning is toegestaan. Het bijgebouw bij de woning is echter sinds 1991 bewoond. Deze bewoning valt daarom onder het overgangsrecht en gezien de lange tijdsduur van bewoning heeft de gemeente besloten deze te legaliseren.

Ambtshalve aanpassing

Zowel de woning aan de Burensedijk 9a als de woning aan de Burensedijk 9 heeft in het voorliggende plan een woonbestemming en bouwvlak gekregen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 3' uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 is hierin opgenomen.

2.3 Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden

Ter plaatse van de percelen aan de Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden is in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Op de percelen ontbreekt echter een aanduiding die regelt welke bedrijvigheid hier is toegestaan. Hierdoor is in de geldende planologische situatie geen bedrijvigheid mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' ter plaatse van het plangebied voor de Adelsweg 12, 14 en 16 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' is ter plaatse van de bedrijven de bestemming 'Bedrijventerrein' met een bouwvlak opgenomen. De bedrijven liggen op een bedrijventerrein waar bedrijven met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Besloten is om voor deze bedrijven daarom aansluitend hierop ook bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toe te staan. De aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' mist echter op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, waardoor hier geen bedrijvigheid is toegestaan. Daarnaast ontbreekt een aanduiding voor de maximum goot- en bouwhoogte, waardoor deze niet begrensd zijn.

Het was de intentie om met het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' een bedrijf op deze percelen mogelijk te maken. Dit blijkt ook uit de toelichting bij dat plan, waarin staat "Op de percelen Adelsweg 12, 14 en 16 te Lienden liggen 3 woon-eenheden. Deze 3 woningen zijn geen woningen, maar bedrijfswoningen met een bedrijf. Met dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein' met op elke woning de aanduiding 'bedrijfswoning'." Met het voorliggende plan wordt dit hersteld.

Ambtshalve aanpassing

Ter plaatse van de bedrijven aan de Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (naast een 'bouwvlak' en de aanduiding 'bedrijfswoning'). In de regels is voor bedrijfsgebouwen een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2') uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 zijn hierin opgenomen.

2.4 Molenweg 28 in Zoelmond

Ter plaatse van het perceel aan de Molenweg 28 in Zoelmond is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' de bestemming 'Agrarisch met waarden - oeverwalgebied' opgenomen. Door een technische fout ontbreekt echter een bouwvlak op het perceel. Op de papieren versie van de plankaart is een bouwvlak ingetekend, maar op de digitale verbeelding is dit bouwvlak niet waarneembaar. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' ter plaatse van het plangebied voor de Molenweg 28 in Zoelmond (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is ter plaatse van de locatie geen bouwvlak opgenomen. Het was oorspronkelijk wel de bedoeling om ter plaatse een agrarisch bouwperceel toe te kennen, maar door een technische fout is dit niet vastgelegd. Op de papieren versie van de plankaart is een bouwvlak ingetekend, maar op de digitale verbeelding is dit bouwvlak niet waarneembaar. Tevens blijkt ook uit de toelichting bij dat plan dat het om een technische fout gaat, aangezien in de toelichting staat: *"Het perceel krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" met een bouwvlak van maximaal 2.000 m²."* Met het voorliggende plan wordt dit hersteld en wordt alsnog een bouwvlak opgenomen.

Ambtshalve aanpassing

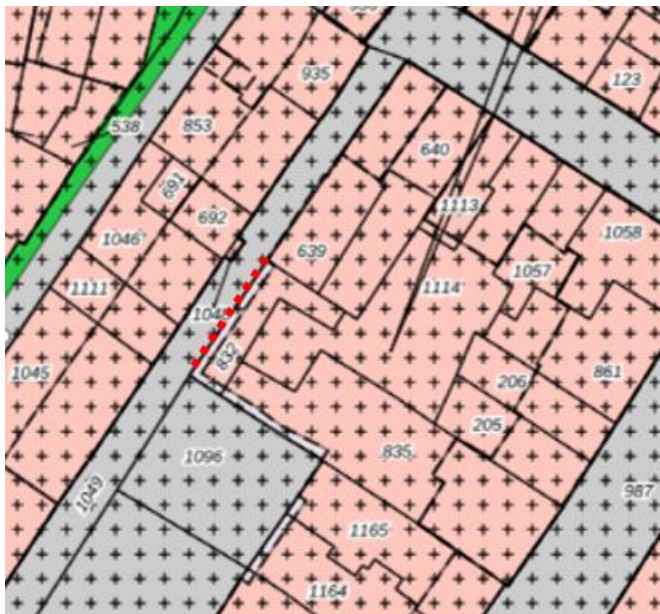
Ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is op deze locatie, binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - oeverwalgebied', een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 2.000 m². De dubbelbestemming (Waarde - Archeologisch Waardevol verwachtingsgebied 2) uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 is hierin opgenomen.

2.5 Voorstraat 7 in Buren

Ter plaatse van het perceel aan de Voorstraat 7 in Buren is in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' deels de bestemming 'Overig - Muur' opgenomen. Op deze locatie is echter geen (historische) muur aanwezig. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.

Nadere toelichting

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is ter plaatse van historische muren de bestemming 'Overig - Muur' opgenomen. Dit voor de bouw en instandhouding van (tuin)muren met poorten. Ter plaatse van het perceel aan de Voorstraat 7 in Buren is echter op het in onderstaande afbeelding geel aangeduide deel geen muur aanwezig. Hier ligt nu de toegang naar de achteringang van de percelen Voorstraat 7 en 11 en de garage bij de Voorstraat 7. Een muur is op deze locatie dan ook niet wenselijk. Met het voorliggende plan wordt de bestemming 'Overig - Muur' dan ook vervangen door de bestemming 'Centrum'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren' met aanduiding bestemming 'Overig - Muur' welke wordt vervangen door de bestemming 'Centrum' (langs rode lijn) (bron: ruimtelijke-plannen.nl)

Ambtshalve aanpassing

De bestemming 'Overig - Muur' is ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming 'Centrum'. De dubbelbestemmingen en aanduidingen uit de geldende plannen ('Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1', 'Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m') zijn hierin verwerkt.

2.6 Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel

Ter plaatse van het perceel aan de Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' de bestemming 'Agrarisch - Niet grondgebonden' opgenomen. Door een technische fout ontbreekt echter de aanduiding 'intensieve veehouderij' op het perceel. Hierdoor is in de geldende planologische situatie geen intensieve veehouderij mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' ter plaatse van het plangebied voor de Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nadere toelichting

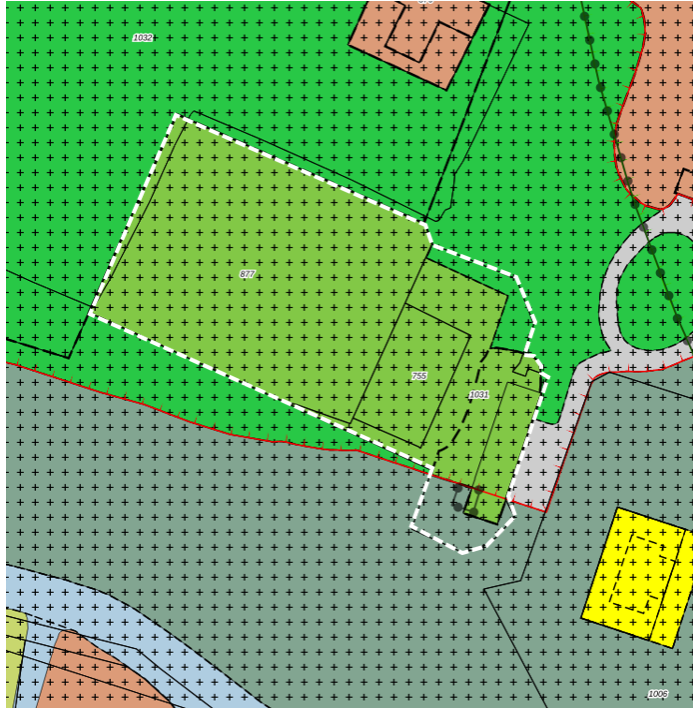
In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is, door een technische fout, ter plaatse van de locatie geen aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' was hier echter reeds een intensieve veehouderij mogelijk. Ook op de vastgestelde pdf-verbeelding bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is de aanduiding 'intensieve veehouderij' zichtbaar. In die herziening is destijds het bestemmingsvlak vergroot, waarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' door een technische fout niet op de digitale verbeelding zichtbaar is. Met het voorliggende plan wordt dit hersteld.

Ambtshalve aanpassing

Ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is op deze locatie, naast de bestemming 'Agrarisch - Niet-grondgebonden', de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. De aanduidingen uit het geldende plan ('vrijwaringszone - dijk - 1' en 'vrijwaringszone - dijk - 2') blijven gehandhaafd. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2') uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 zijn hierin opgenomen.

2.7 Plantsoen 3 in Buren

Op het perceel Plantsoen 3 in Buren zijn tennisvelden en een clubhuis aanwezig. De ter plaatse geldende bestemming 'Sport' valt niet samen met de kadastrale grenzen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen, Buren' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch planologisch geregeld door de Sportbestemming gelijk te trekken met de kadastrale grenzen.

Ambtshalve aanpassing

De bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' zijn ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemmingen 'Sport'. Daarnaast is een klein deel van de bestemming 'Sport' welke buiten de kadastrale begrenzing van de sportvereniging valt verwijderd en vervangen door de bestemming 'Groen'. De dubbelbestemming uit het geldende plan ('Waarde - Beschermde stads en dorpsgezicht') en de aanduiding 'rijksmonument' blijven gehandhaafd. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2') uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 zijn hierin opgenomen.

2.8 Groenejagerstraat 1 in Ommeren

Aan de Groenejagerstraat 1 in Ommeren is een woning aanwezig waar ook een aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend. In het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' is de bestemming 'Bedrijf - Beperkt' opgenomen. Hierbinnen is een burgerwoning niet toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

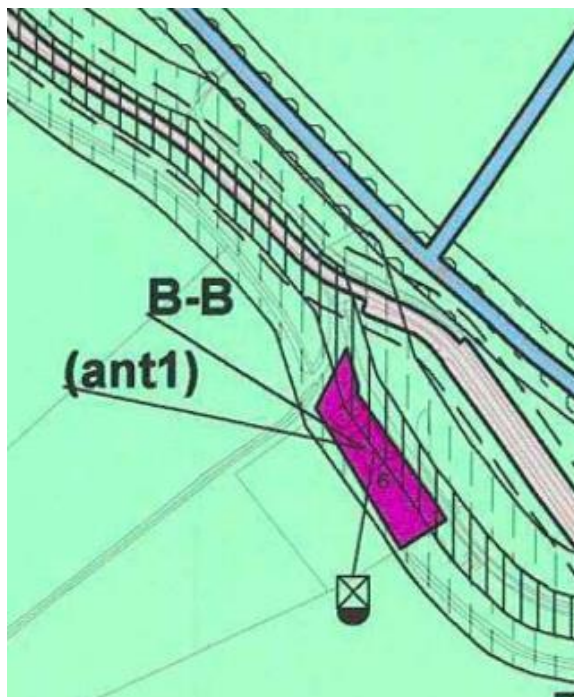
Ter plaatse van de Groenejagerstraat 1 Ommeren is in het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' de bestemming 'Bedrijf-beperkt' opgenomen. Op de locatie is echter geen bedrijf aanwezig, maar een woning. De bestemming wordt daarom ambtshalve gewijzigd naar een woonbestemming.

Ambtshalve aanpassing

De bestemming 'Bedrijf - beperkt' is ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemmingen uit de geldende plannen ('Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' en 'Waterstaat - Beheerszone Watergang') zijn hierin verwerkt.

2.9 Aalsdijk 6 in Buren

Aan de Aalsdijk in Buren is een woning aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' is de bestemming 'Bedrijf - Beperkt' opgenomen. Hierbinnen is een burgerwoning niet toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' met ligging plangebied (paarse vlak; bestemming 'Bedrijf - Beperkt') (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nadere toelichting

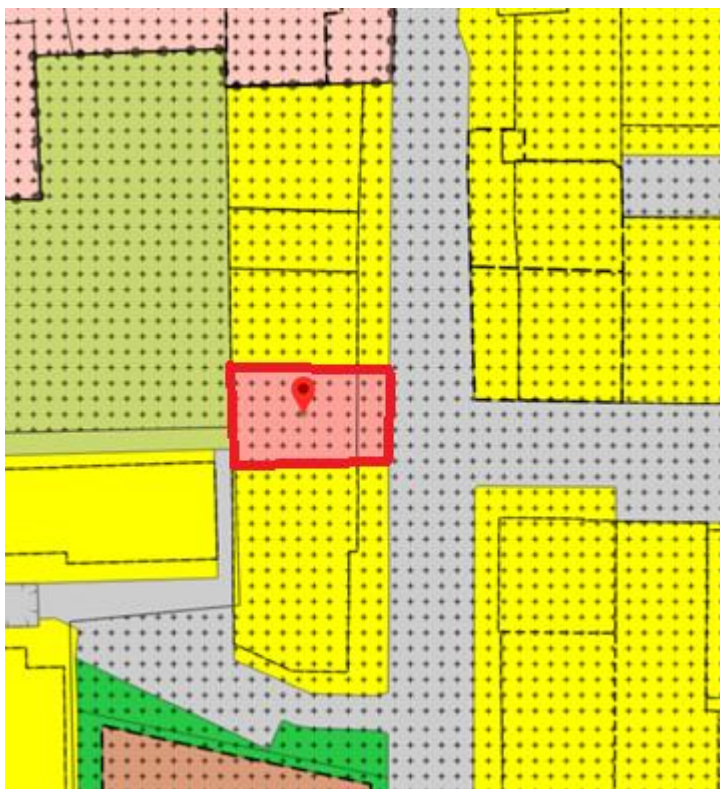
Ter plaatse van de Aalsdijk 6 in Buren is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' de bestemming 'Bedrijf-beperkt' opgenomen. Op de locatie is echter geen bedrijf aanwezig, maar een woning. De bestemming wordt daarom ambtshalve gewijzigd naar een woonbestemming.

Ambtshalve aanpassing

De bestemmingen 'Bedrijf - beperkt' is ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemming uit het geldende plan ('Waterstaat - Waterkering' en 'Waterstaat - Beheerszone Waterkering') en de aanduiding voor een gemeentelijk monument blijven gehandhaafd. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' en 'Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 2' uit het geldende paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 hierin opgenomen.

2.10 Tielsestraat 6b, Maurik

De locatie aan de Tielsestraat 6b in Maurik heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kernen Buren" de bestemming 'Detailhandel'. Hierbinnen is een burgerwoning niet toegestaan. Ter plaatse wordt momenteel echter uitsluitend gewoond en is van detailhandel geen sprake. In voorliggend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Nadere toelichting

Op de locatie aan de Tielsestraat 6b in Maurik is het bestemmingsplan "Kernen Buren" van kracht. De bestemming op het perceel is 'Detailhandel' en uit de regels volgt dat hier uitsluitend bijbehorende bewoning mogelijk is, bijbehorend bij een detailhandelsfunctie. Ter plaatse wordt uitsluitend gewoond. Van een detailhandelsfunctie is dus geen sprake. Gezien de ligging van het perceel in de kern van Maurik, omringd door woonbestemmingen, is het voor de hand liggend om de bestemming te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Op die manier is de juridisch-planologisch vastgelegde situatie in overeenstemming conform het feitelijk gebruik.

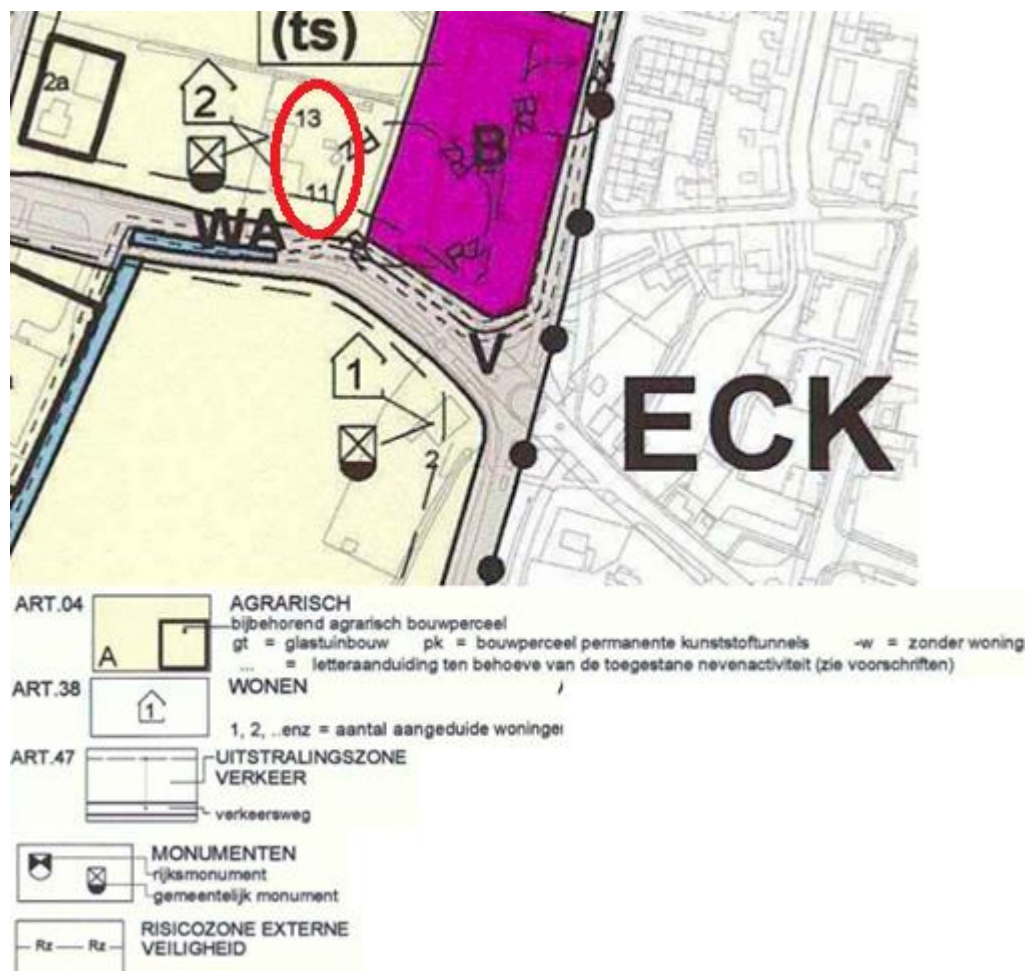
Ter plaatse van de Tielsestraat 6b in Maurik is in het geldende bestemmingsplan "Kernen Buren" de bestemming 'detailhandel' opgenomen. Op de locatie is echter geen detailhandel aanwezig, maar een woning. De bestemming wordt daarom ambtshalve gewijzigd naar een woonbestemming.

Ambtshalve aanpassing

De bestemming 'Detailhandel' is ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemming uit het geldende archeologisch parapluplan ('Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2') is overgenomen.

2.11 Rijnstraat 11 en 13, Eck en Wiel

Ter plaatse van het perceel aan de Rijnstraat 13 in Eck en Wiel is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008” ten onrechte een aanduiding opgenomen voor een gemeentelijk monument. Aan de Rijnstraat 11 is een gemeentelijk monument gelegen, maar hier is geen aanduiding opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008” ter plaatse van het plangebied Rijnstraat 11 en 13 in Eck en Wiel (rode cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008” is ter plaatse van de bebouwing aan de Rijnstraat 13 ten onrechte de aanduiding ‘gemeentelijk monument’ opgenomen. Deze aanduiding hoort ter plaatse van de bebouwing aan de Rijnstraat 11 te liggen. Aan de Rijnstraat 11 ligt immers een gemeentelijk monument. Deze aanduiding wordt daarom weggehaald bij Rijnstraat 13 en toegevoegd bij Rijnstraat 11.

Ambtshalve aanpassing

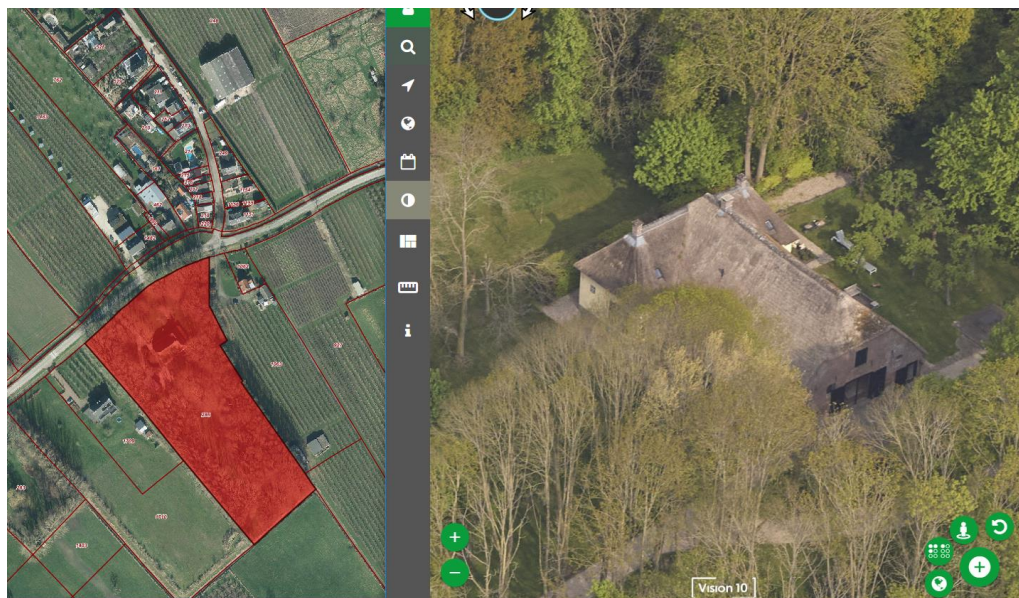
Ter plaatse van de Rijnstraat 13 wordt de aanduiding ‘gemeentelijk monument’ weggehaald. Ter plaatse van de Rijnstraat 11 wordt de aanduiding ‘gemeentelijk monument’ toegevoegd. De dubbelbestemming uit het geldende archeologisch parapluplan (‘Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2’) is overgenomen.

2.12 Parkstraat 14, Zoelen

Op het perceel aan de Parkstraat 14 in Zoelen is een rijksmonument aanwezig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' ontbreekt de aanduiding 'rijksmonument' ten onrechte. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' met globale aanduiding plangebied (rode cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode vlak) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

De boerderij op de Parkstraat 14 in Zoelen betreft een rijksmonument. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' is ter plaatse van de locatie ten onrechte geen aanduiding 'rijksmonument' opgenomen. De aanduiding 'rijksmonument' wordt daarom ambtshalve opgenomen.

Ambtshalve aanpassing

De bestaande bebouwing heeft de aanduiding 'rijksmonument' gekregen. De huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch oeverwalgebied' uit het geldende plan blijven gehandhaafd. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' en 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2) uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 zijn hierin opgenomen.

2.13 Kapelstraat 3, Maurik

De locatie aan de Kapelstraat 3 in Maurik heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kernen Buren" de bestemming 'maatschappelijk'. In de feitelijke situatie is het hoofdgebruik wonen. De praktijkruimte wordt incidenteel gebruikt voor het geven van accupunctuursessies en als kantoor. Dergelijke activiteiten zijn passend binnen de begripsdefinitie voor een aan huis verbonden beroep- en bedrijf. Daarom wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik, namelijk 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Nadere toelichting

Het perceel aan de Kapelstraat 3 in Maurik heeft in het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren” de bestemming ‘maatschappelijk’. De locatie werd voorheen gebruikt als woning (hoofdfunctie) met (artsen)praktijkruimte. In het voorgaande bestemmingsplan had deze locatie dan ook de bestemming ‘Wonen’, met een dubbelbestemming voor de praktijkruimte als nevenactiviteit. De huisartsenpraktijk op deze locatie is inmiddels niet meer in gebruik. De praktijkruimte wordt incidenteel gebruikt voor het geven van accupunctuursessies en als kantoor. Dergelijke activiteiten zijn passend binnen de begripsdefinitie voor een aan huis verbonden beroep- en bedrijf. Op basis hiervan en gezien de ligging van het perceel binnen de kern van Maurik met omliggend voornamelijk woonbestemmingen wordt de bestemming aan de Kapelstraat 3 in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik, namelijk ‘Wonen’.

Ambtshalve aanpassing

De bestemming ‘maatschappelijk’ is ter plaatse van het plangebied verwijderd en vervangen door de bestemming ‘Wonen’. Het bouwvlak wordt teruggebracht in overeenstemming met de huidige bestemmingsplanregels voor de bestemming Wonen, waarbij het bouwvlak om het hoofdgebouw wordt gelegd. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2’ en ‘Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2) uit het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023 zijn hierin opgenomen.

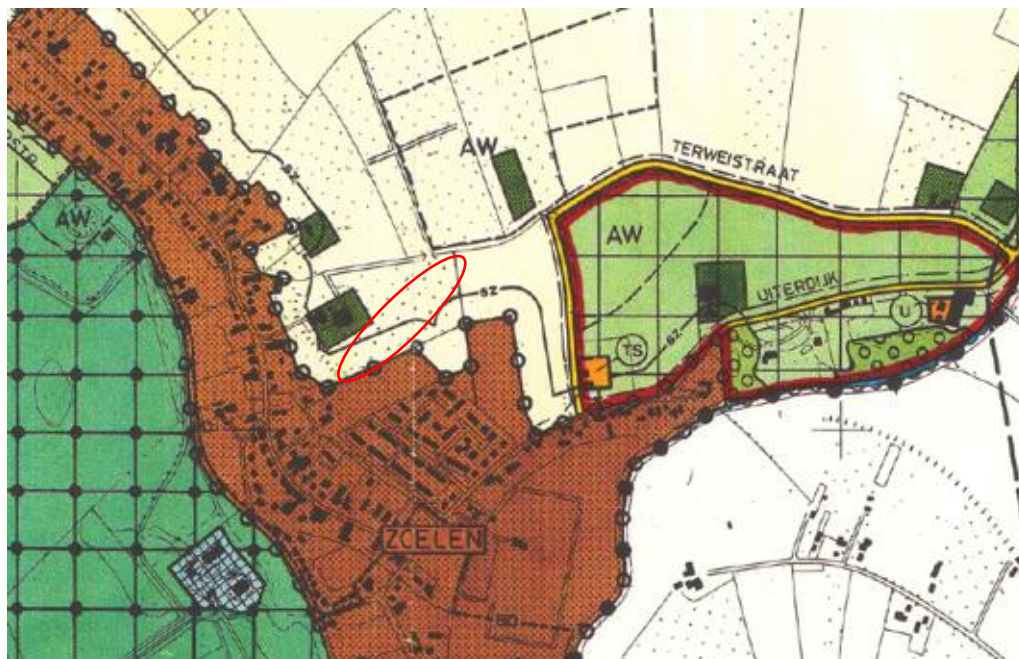
2.14 Witte vlekken

Met het voorliggende plan worden ook vijf ‘witte vlekken’ ingevuld. Dit zijn locaties waar geen bestemmingsplan voor op ruimtelijke plannen is gepubliceerd. Het gaat om (delen) van de volgende kadastrale percelen:

- Zoelen, percelen Zoelen F 1606, F 1607, F 1608, F 1697 en F 1704 (ten noorden van de kern Zoelen);
- Ommeren, perceel Lienden I 1420 (ten noorden van de kern Ommeren);
- Maurik, percelen Maurik L 404, L 1240, L 1492, L 2064, L 2065 en L 2841 (ten noordoosten van de kern Maurik);
- Kerk-Avezaath, percelen Buren P 495, P 497, K 591, K 1655 en K 1658 (ten noorden van de kern Kerk-Avezaath);
- Maurik, percelen Maurik L 679, L 2485, L 2486 en L 2573 (ten zuidwesten van de kern Maurik).

Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het percelen Zoelen F 1606, F 1607, F 1608, F 1697 en F 1704 geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Buren, 1997’. De percelen hebben hierin de bestemming Agrarisch gebied A en er is een spuitzone aansluitend op de kern Zoelen opgenomen.



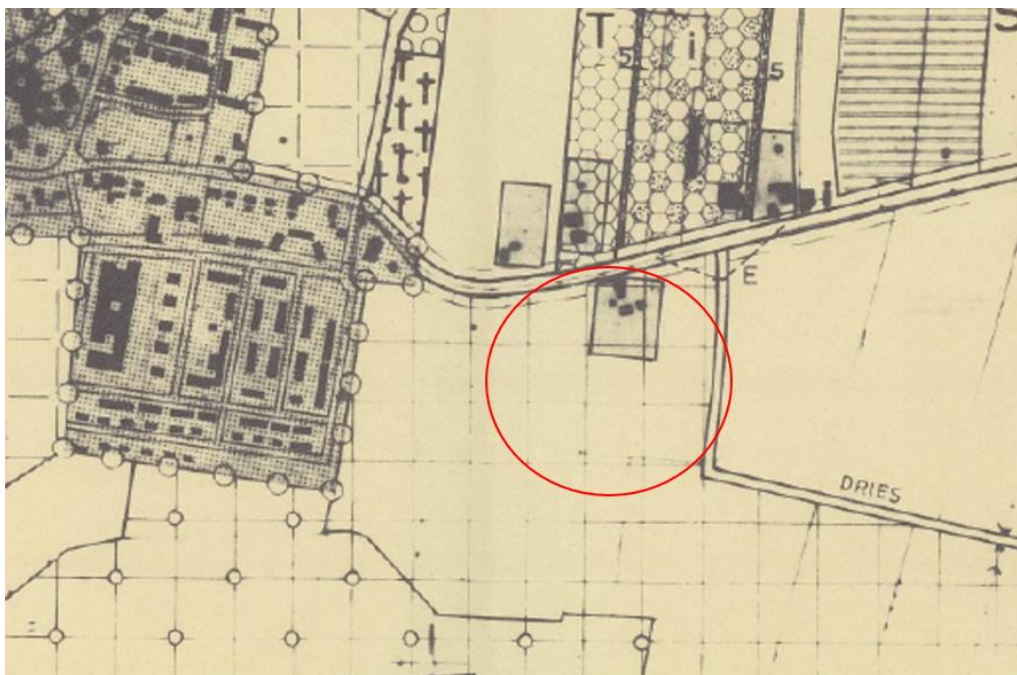
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 1997' met globale ligging plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het perceel Lienden, I 1420 geldt het bestemmingsplan 'het Voorburg 1992' van de gemeente Lienden. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarische kernrandzone'.



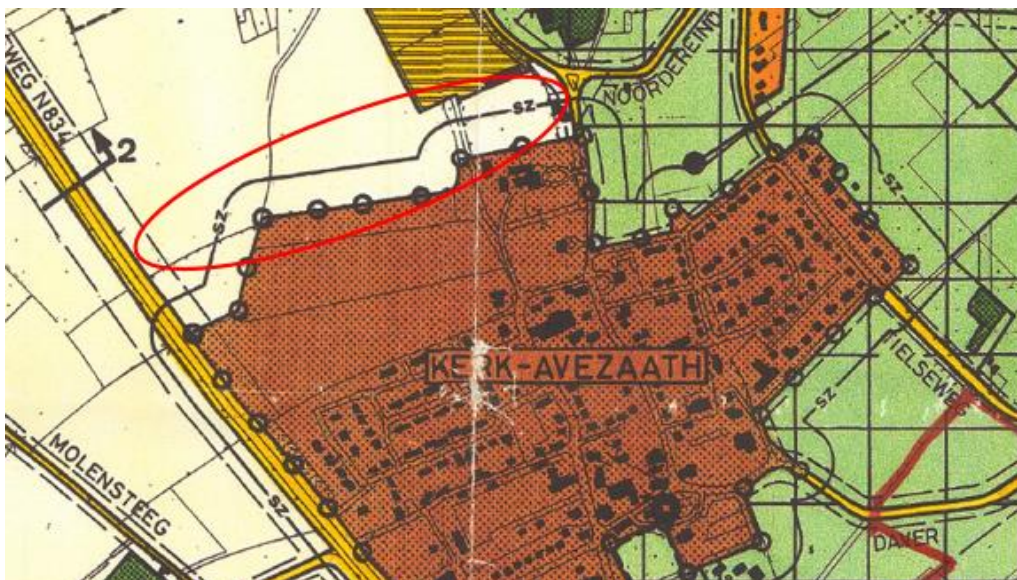
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'het Voorburg 1992' met globale ligging plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de percelen Maurik L 404, L 1240, L 1492, L 2064, L 2065 en L 2841 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, Maurik 1983'. De percelen hebben hierin de bestemming 'Agrarisch productiegebied van landschappelijke waarde'.



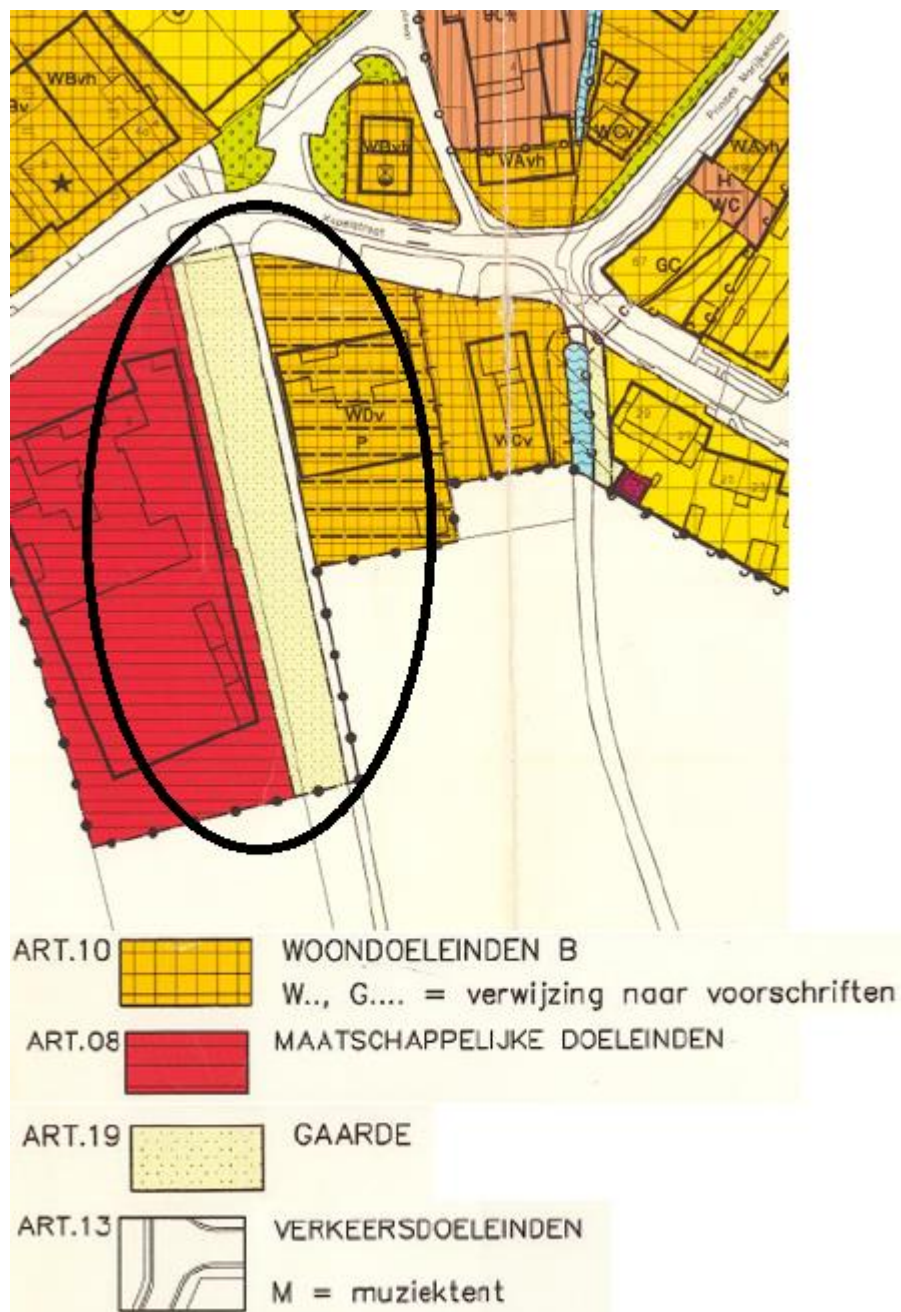
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Maurik 1983' met globale ligging plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de percelen gemeente Buren, sectie P, nummer 495 en 497 en gemeente Buren, sectie K, nummer 591, 1655 en 1658 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 1997'. De percelen hebben hierin de bestemming 'Agrarisch gebied A' en er is een spuitzone aansluitend op de kern Kerk-Avezaath opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Buren, 1997' met globale ligging plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de percelen Maurik L 679, L 2485, L 2486 en L 2573 geldt het bestemmingsplan "Kom Maurik". De percelen hebben hierin deels de bestemmingen 'Gaarde' en 'Verkeersdoeleinden'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Maurik 2005" met globale ligging plangebied (zwarte cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ambtshalve aanpassing

Ter plaatse van de 'witte vlekken' worden de volgende bestemmingen opgenomen, overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen en/of de feitelijke situatie:

- het percelen Zoelen F 1606, F 1607, F 1608, F 1697 en F 1704 krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied';
- het perceel Lienden, I 1420 krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied';
- de percelen Maurik L 1240, L 2064 en L 2065 krijgen de bestemming 'Agrarisch';
- de percelen Maurik L 404, L 1492, L 2064 en L 2841 krijgen de bestemming 'Verkeer';
- het perceel Maurik L 1492 krijgt de bestemming 'Water';

- de percelen Buren P 495, K 591, K 1655 en K 1658 krijgen (gedeeltelijk) de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Oeverwalgebied';
- de percelen Buren K 1655 en P 495 krijgen ter plaatse het voorterrein en de parkeerplaats van de voetbalvereniging de bestemming 'Sport';
- het perceel Buren P 497 krijgt de bestemming 'Water', aangezien dit een A-watergang betreft;
- de percelen Maurik L 679 en L 2485 krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied', met een aanduiding voor een spuitvrije zone;
- de percelen Maurik L 2486 en L 2573 krijgen de bestemming 'Verkeer'.

Daarnaast wordt de aanduiding 'milieuzone - spuitvrijzone' opgenomen binnen een afstand van 50 m vanaf de omliggende woonbestemmingen, voor zover liggend binnen een 'witte vlek', en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang' binnen een afstand van 4 meter vanaf de A-watergang.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Bij de totstandkoming van voorliggend plan is gekeken naar het aspect externe veiligheid. Voor de meeste locaties vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het plan. Voor de locaties Burensedijk 9 en 9a in Zoelen, Adelsweg 12, 14 en 16 in Lienden en Groenejagerstraat 1 in Ommeren geldt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. In de plangebieden zijn echter voldoende mogelijkheden aanwezig voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute (zie bijlage 1). Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de Groenejagerstraat 1 in Ommeren¹ (bijlage 2) en de Aalsdijk 6 in Buren² (bijlage 3). Daarnaast is ter plaatse van de Aalsdijk 6 in Buren een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). De conclusies uit de rapporten worden in deze paragraaf uiteengezet.

Groenejagerstraat 1, Ommeren, verkennend bodemonderzoek

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk baksteen;
- zowel in de grond als in het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is geen minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen boven de achtergrondwaarde;
- in de puinverharding is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond;
- in het bovengrondmonster MMBG03 (zand) van het overig terrein is een licht verhoogd gehalte kobalt, nikkel, zink en PAK (10 van VROM) aangetroffen;
- in de overige bovengrondmengmonsters en het ondergrondmengmonster zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde;
- in het grondwater van het overig terrein is een licht verhoogd gehalte barium en koper aangetroffen..

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de locatie op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Aalsdijk 6, Buren, verkennend bodemonderzoek

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond baksteen en plaatselijk kooldeeltjes;
- ter plaatse van de gedempte watergang oost is geen van de onderzochte componenten aangetroffen boven de achtergrondwaarde;
- ter plaatse van de watergang west is een licht verhoogd gehalte metalen aangetroffen;
- in het grondmengmonster MMBG5 (noordoostelijk deel) is een matig verhoogd gehalte lood aangetroffen;

¹ De Klinker (2023) Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5897 Groenejagerstraat 1, Ommeren. Rapportnummer: K2320117, 1 juni 2023.

² De Klinker (2023) Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897 Aalsdijk 6, Buren. Rapportnummer: K2320118, 1 juni 2023.

- in mengmonsters MMBG03, MMBG04 en MMBG06 is een licht verhoogd gehalte zware metalen aangetoond;
- in de overige grondmengmonsters is geen verontreiniging aangetroffen;
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond;
- in de verharding met asfaltgranulaat van de toegangsweg en het erf is geen asbest aangetoond;
- in de druppelzone van de paardenshuur is geen asbest aangetroffen;
- in de bodem onder de druppelzone van de aanbouw is een sterk verhoogd gehalte asbest aangetoond. Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit niet geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de locatie op basis van de milieuhygiënische kwaliteit niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Omdat in de grond verhoogde concentraties lood en asbest zijn aangetroffen is een nader onderzoek noodzakelijk. Aanbevolen wordt middels een nader onderzoek de omvang van de verontreinigingspunt met asbest te bepalen. Met betrekking tot de verhoogde concentratie lood wordt aanbevolen de deelmonsters van het mengmonster opnieuw te nemen en te analyseren op lood. Op basis hiervan kan bepaald worden of er sprake is van één of meerdere verontreinigingspunten.

Aalsdijk 6, Buren, nader bodemonderzoek³

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot circa 3 m-mv overwegend uit kleilagen. In de ondergrond zijn zeer grove, matig siltige zandlagen aanwezig;
- op zintuiglijke wijze is plaatselijk een bijmenging met sporen tot sterk baksteenhoudend en resten tot matig puinhoudend aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan met betrekking tot loodverontreiniging geconcludeerd worden dat:

- tijdens het verkennend bodemonderzoek is in een bovengrondmengmonster (MMBG03) een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Het mengmonster is samengesteld met grond uit de boringen 25, 26, 27 en 34;
- door middel van herplaatsing van de desbetreffende boringen en separate analyses van de desbetreffende bodemlaag op lood is de loodverontreiniging geverifieerd;
- plaatselijk (boring 25 en 34) is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. In de overige boringen is lood niet verhoogd aangetroffen;
- het component lood komt derhalve heterogeen voor in de bodem waarschijnlijk mede door de aanwezigheid van een matig tot sterke bijmenging van baksteen;
- de resultaten geven geen aanleiding tot de uitvoer van een nader onderzoek naar loodverontreiniging.

Op basis van de analyseresultaten kan met betrekking tot asbest verontreiniging geconcludeerd worden dat:

³ De Klinker (2023) Nader bodemonderzoek volgens NTA 5755 en asbestonderzoek volgens NEN 5707, Aalsdijk 6, Buren. Rapportnummer: K2320165, 15 augustus 2023.

- tijdens het verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzone van het asbesthoudende dak van de aanbouw (gat 23), mede door het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de bodem, een sterke verontreiniging met asbest is vastgesteld. Het gehalte aan asbest (23158 mg/kg ds.) overschrijdt ruimschoots de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. voor asbest;
- tijdens het nader onderzoek is in de ‘verontreinigingskern’, nabij gat 23, in de (ge-roerde) bovengrond nog een sterke verontreiniging met asbest vastgesteld;
- in de (ongerode) ondergrond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen;
- in horizontale richting is ten noorden van gat 23 (ter plaatse van gat NAG2) een gehalte aan asbest van 82,9 mg/kg ds. gemeten. Het gehalte ligt wel eens waar onder de interventiewaarde maar overschrijdt nog wel het gehalte voor nader onderzoek (50 mg/kg ds.);
- in de overig afperkende gaten is geen verhoogde gehalten aan asbest boven de ½-interventiewaarde aangetroffen;
- de asbestverontreiniging is nog niet volledig in kaart gebracht er dient derhalve in noordelijke richting aanvullend onderzocht te worden om een uitspraak te kunnen doen over de omvang en ernst van de asbestverontreiniging ter plaatse van de (druppelzone) van de aanbouw.

Conclusie

De asbestverontreiniging wordt verder in kaart gebracht en eventuele noodzakelijke saneringen zullen conform advies worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit nadere onderzoek staan de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet in de weg. Voor de overige gronden binnen voorliggend plangebied vormt bodemkwaliteit geen belemmering. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Het op 18 oktober 2022 vastgestelde archeologiebeleid van gemeente Buren vervangt het archeologisch beleidskader uit 2008. Vooruitlopend op de vaststelling van het paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023, zijn de dubbelbestemmingen uit dat plan overgenomen en is dezelfde systematiek gehanteerd in voorliggend reparatieplan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4 Juridische planopzet

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels met daarbij een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Systematiek van de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Dit bestemmingsplan omvat locaties die voorheen in verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen lagen. In dit bestemmingsplan zijn de regels voor de meeste bestemmingen overgenomen uit het handboek van de gemeente Buren. De regeling voor de bestemming 'Agrarisch - Niet-grondgebonden' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' en de regeling voor de bestemming 'Sport' uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren'. De archeologische dubbelbestemmingen komen uit het 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023'.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Dit zijn de regels die gelden ter plaatse van de in het plan opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen. Op welke manier de ambtshalve aanpassingen zijn geregeld is aangegeven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

1. *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk leegaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
2. *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

5.1.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 juli 2023 tot en met 25 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen zijn deze samengevat en van een reactie voorzien (zie bijlage 5).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd van de ambtshalve aanpassingen. Daarmee voorziet dit plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van voorliggend plan is het aspect economische uitvoerbaarheid daarom niet aan de orde.