

GEMEENTE BUREN

BESTEMMINGSPLAN ZOELLEN, KOM

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Zoelen, kom

Gemeente Buren

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan	2
2. Ligging van het plangebied	2
3. Relatie met andere plannen	3
4. Beleid hogere overheden	5
5. Gemeentelijk beleid	9
6. Leeswijzer toelichting	11

2. INVENTARISATIE

1. Inleiding	12
2. Ontstaan structuur	12
3. Specifieke beschrijving	14
4. Beschermd dorpsgezicht	20
5. Huidig gebruik	21

3. ONDERZOEK

1. Algemeen	23
2. Waterhuishouding	23
3. Milieuaspecten	23
4. Externe veiligheid	26
5. Archeologie	26
6. Flora- en fauna	28
7. Economische uitvoerbaarheid	29

4. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	30
2. Hoofdpzet van het bestemmingsplan	30
3. Toelichting op de plansystematiek en regels	31
4. Toelichting op de regels	33

5. OVERLEG

1. Overleg	41
2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN:

- Aanvulling beleidsregels bestemmingsplannen.
- Lijst en kaart van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden en ligging beschermd dorpsgezicht.

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan

Dit bestemmingsplan voor de kom Zoelen is het vijfde plan in een reeks nieuwe bestemmingsplannen voor alle kernen van de gemeente Buren. Het vigerende bestemmingplan Kom Zoelen dateert nog uit de tijd dat Zoelen samen met Kerk- en Kapel-Avezaath en Wadenoijen een aparte gemeente vormde. In 1978 werd de gemeente onderverdeeld onder de gemeentes Geldermalsen Tiel en Buren. Zoelen werd bij de gemeente Buren gevoegd. Vanaf 1 januari 1999 zijn de oude gemeenten Beusichem, Maurik, Lienden en Buren samengevoegd tot de huidige gemeente Buren. De bestemmingsplannen uit de tijd van vóór de samenvoeging zijn verschillend van opzet. De behoefte is ontstaan om voor alle kernen een vergelijkbare regeling op te stellen. Door alle plannen op elkaar af te stemmen kan er een consistent beleid gevoerd worden ten aanzien van de ruimtelijke ordening en ontstaat er rechtsgelijkheid voor alle inwoners van de gemeente.

Een tweede aanleiding tot het voorbereiden van dit plan is dat een deel van de geldende plannen verouderd zijn. Bovendien gelden voor de kern Zoelen meerdere bestemmingsplannen, elk met verschillende regimes. Dit nieuwe plan voor de hele kern creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regeling aan de huidige situatie en tijdgeest mogelijk.

In dit bestemmingsplan dienen het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt. Net als in de overige nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen worden in dit plan de waardevolle elementen beschermd, waarbij vanzelfsprekend het beschermde dorpsgezicht het belangrijkste is. Dit draagt bij aan het in stand houden van de karakteristiek van de afzonderlijke kernen. Daarnaast zijn er een aantal nieuwe deels nog niet gebouwde woningen opgenomen waarvoor in eerdere instantie door de gemeente een artikel 19 WRO procedure gevolgd is. In dat kader is voor deze nieuwe woningen een afweging gemaakt over relevantie en ruimtelijke inpassing. Voor een aantal open plekken binnen de kom is vastgelegd dat te zijner tijd door middel van een wijzigingsprocedure de bouw van vrijstaande woningbouw mogelijk is indien voldaan kan worden aan de randvoorwaarden die aan deze procedure gekoppeld zijn.

Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren is opdracht gegeven aan Sonsbeek Adviseurs te Arnhem om dit bestemmingsplan op te stellen.

Het plan is gewijzigd vastgesteld. Dientengevolge is de toelichting aangevuld op aspecten van radarverstoringsgebied en externe veiligheid. Tevens zijn de gevolgen van de aanpassing van de Wabo en voor zover relevant de aanpassingen vanuit de zienswijze verwerkt in de toelichting.
2. Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de kern van Zoelen. De overzichtskaart op pagina 4 geeft de grens van het plangebied aan.

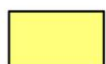
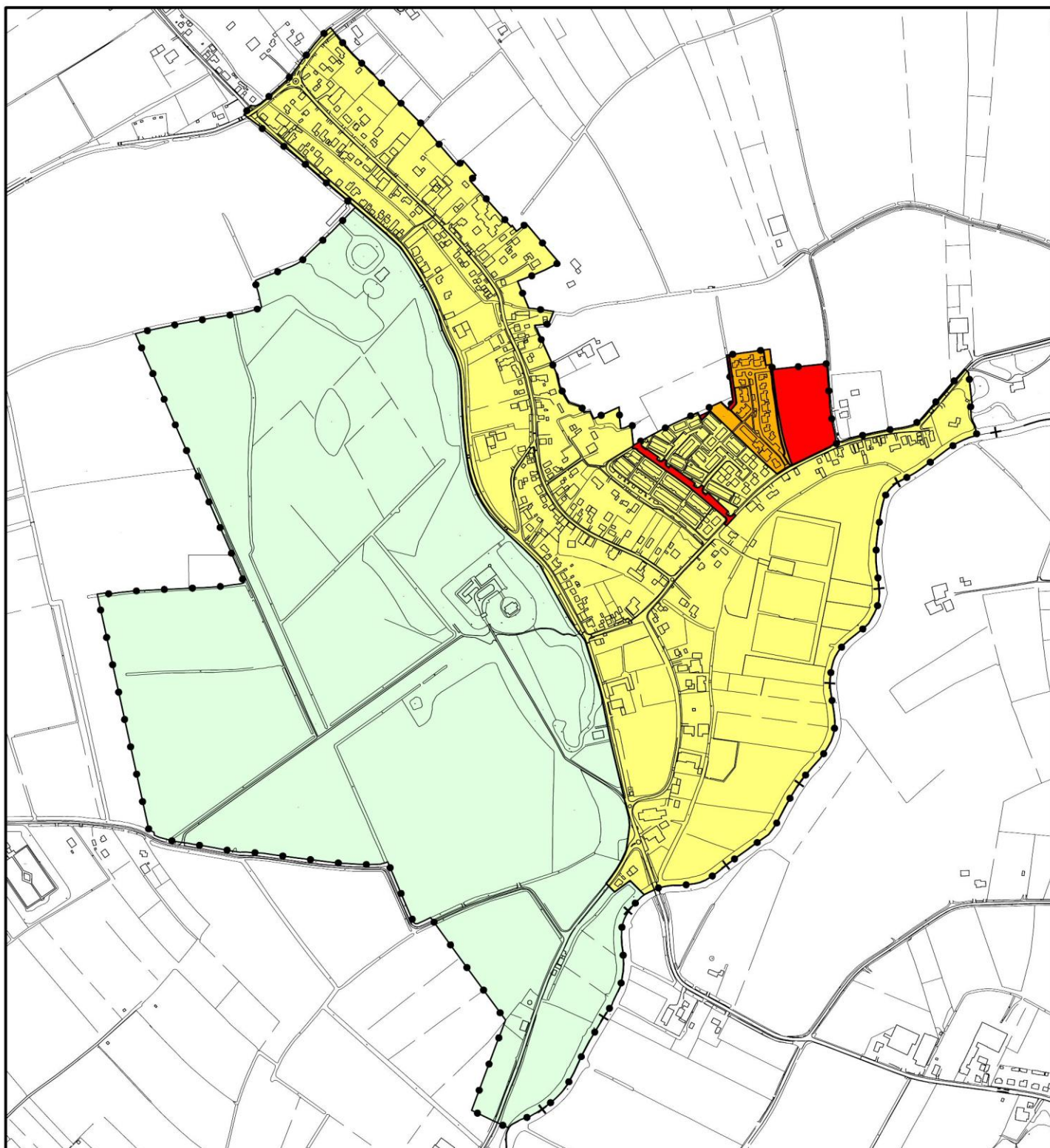
3. Relatie met andere plannen

Op dit moment gelden er nog verschillende plannen voor de kern van Zoelen. Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen vervangen:

- Bestemmingsplan Kom Zoelen 1977
- Bestemmingsplan Vergarde 1987
- Bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997

En het gedeelte van Bestemmingsplan Scharenburg 2004 dat inmiddels gerealiseerd is.

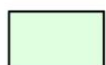
De overzichtskaart op de volgende pagina geeft naast de grens van het plangebied ook de bovengenoemde bestemmingsplannen aan.



BESTEMMINGSPAN KOM ZOELN 1977



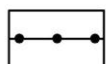
BESTEMMINGSPAN VERGARDE 1987



BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED BUREN 1997



BESTEMMINGSPAN SCHARENBURG 2004



PLANGRENS BESTEMMINGSPAN KOM ZOELN 2010



SCHAAL 1 : 10.000

OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

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

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De Nota Ruimte heeft geen gevolgen voor dit conserverend bestemmingsplan.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'Amvb Ruimte'. De Amvb Ruimte is nog niet vastgesteld.

De AmvB Ruimte richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is opgenomen dat de provincie daar sturing aangeeft in de vorm van een provinciale verordening.

Bij de provinciale verordening wordt het bestaand bebouwd gebied aangewezen. Het bestaand bebouwd gebied wordt binnen een periode van 4 jaar, gerekend vanaf de dagtekening van het desbetreffende aanwijzingsbesluit, telkens opnieuw aangewezen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan van de bebouwde kom. In dit plan zijn geen aspecten opgenomen die voor sturing door de provincie in aanmerking komen.

Ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 3 november 2009 is de ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland door gedeputeerde staten vastgesteld. Deze wordt naar verwachting begin

2010 behandeld door provinciale staten, de provinciale volksvertegenwoordiging. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kommen voordoen. De ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In het Streekplan Gelderland zijn bebouwingscontouren van de kernen opgenomen.

Deze bebouwingscontouren zijn in 2002 opgesteld door het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR) waarvan de gemeente Buren onderdeel uitmaakt. Deze instantie heeft in november 2002 de notitie "Eén lijn voor kwaliteit" opgesteld waarin het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland wordt toegelicht. Binnen de bebouwingscontouren kan, naar redelijk vermoeden en uitgaande van de kwaliteiten van het omliggende buitengebied, op middellange termijn (tot 2015) de ruimte gevonden worden voor uitbreidingen van woongebieden en bedrijventerreinen.

De provincie heeft de bebouwingscontouren in het streekplan Gelderland 2005 grotendeels overgenomen als zoekzones voor stedelijke functies. Ten noordoosten van de kern Zoelen heeft de provincie een zoekzone aangegeven. Een uittreksel van de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling met de zoekzones voor stedelijke functies is hierachter opgenomen.



Uittreksel beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling Streekplan Gelderland 2005

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor de bebouwde kom. In dit plan zijn geen aspecten opgenomen die volgens de provincie voor sturing in aanmerking komen.

Waterplan Buren 2008-2017

In mei 2008 heeft de gemeente samen met het waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid zal worden uitgewerkt in een uitvoeringprogramma (2007-2015) met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen. Het betreft een waterplan met voor alle betrokken (gemeentelijke) afdelingen herkenbaar en werkbaar waterbeleid. Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en RO-projecten.

De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste "waterpartner", het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagst maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

Duurzaam Bouwen

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

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

Voor de kern Zoelen is in het kader van het waterplan emissieberekeningen uitgevoerd conform de werkwijze in de Leidraad Riolerings.

Wateropgave huidig watersysteem is bepaald aan de hand van de volgende norm: bij een neerslagsituatie die eens per 100 jaar voorkomt mag de drooglegging niet kleiner zijn 0 m (als de drooglegging kleiner dan 0 is betekent dit inundatie 0).

De wateropgave naar aanleiding van het afvoercriterium is bepaald met de norm dat de afvoer van het stedelijke gebied niet hoger mag zijn dan 3 l/s/ha. De afvoer die boven deze norm komt moet geborgen worden.

De krappe aanvoerwatergang langs de Achterstraat wordt door de beheerders

aangegeven als een belangrijk knelpunt. Zoelen ligt vooraan in de aanvoerrote voor een groter gebied en via deze route wordt veel water aangevoerd. In de watergang treden grote peilfluctuaties op. In de zomer ligt het peil in Zoelen meestal circa 10 à 20 cm hoger dan het vastgestelde streefpeil. Onderlangs Zoelen stroomt het SED- en KRW-water de Linge, tevens ecologische verbindingszone. Ook ten noorden van Zoelen ligt een SED slotenstelsel. De doorstroming is slecht, er zijn twee mogelijke probleemoverstorten.

Nationaal Landschap

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

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

“Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toeneemen.

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

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

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

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap.

Een Nationaal Landschap is geen ‘museumlandschap’. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. “Behoud door ontwikkeling” is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Het Nationaal Landschap Rivierengebied heeft twee deelgebieden: het Gelders deel, de Betuwe, en het Utrechts deel, het Kromme Rijngebied.

De begrenzing van het Gelderse deel van het Nationaal Landschap Rivierengebied wordt opgenomen in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Het gehele grondgebied van de gemeente Buren maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Rivierengebied.

In dit conserverend bestemmingsplan wordt waar mogelijk rekening gehouden met de kwaliteitsaspecten die beoogd worden in dit Nationaal Landschap.

5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

Het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid is opgenomen in de op 27 oktober 2009 vastgestelde structuurvisie Buren 2009-2019. In de structuurvisie zijn de bebouwingscontouren, zoals vastgelegd in het eindrapport Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland overgenomen. Onderdeel van de uitbreiding in Zoelen is het plan Scharenburg. Deze uitbreiding is geregeld in het bestemmingsplan Scharenburg dat in 2006 onherroepelijk is geworden. Het gedeelte dat in aanbouw is, is in dit bestemmingsplan meegenomen.

Onderhavig plan betreft hoofdzakelijk een regeling van de bestaande bebouwing in de bebouwde kom van Zoelen. De structuurvisie heeft in zoverre het betreft bestaande bebouwing geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan. De nieuwe structuurvisie biedt evenwel mogelijkheden om kosten te verhalen op nieuwbouwmogelijkheden voor woningen die nog niet bestonden in eerdere vigerende bestemmingsplannen.

Welstandsnota

Naast toetsing aan het bestemmingsplan dienen nieuwe bouw- verbouwplannen getoetst te worden aan de welstandsnota van de gemeente Buren uit 2004. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in een viertal welstandsniveau's. Welstandsniveau 1 (Zwaar) geldt voor gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, dorpen en het landschap. Welstandsniveau 2 (Regulier) geldt voor gebieden, die vanuit het perspectief van de gemeente geen topprioriteit hebben maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In gebieden met Welstandsniveau 3 (Soepel) wordt alleen op hoofdlijnen getoetst. Welstandsniveau 4 (Welstandsvrij) komt binnen de gemeente nu niet voor. In de kom Zoelen gelden drie welstandsniveaus. In het historisch centrum geldt welstandsniveau 1 en in de parken en op het sportcomplex geldt welstandsniveau 3 en in het overige deel van Zoelen geldt welstandsniveau 2. De welstandsnota wordt zelfstandig geïnterpreteerd en heeft op dit bestemmingsplan geen invloed.

Handhavingsnota

De gemeente Buren is op 1 oktober 2006 gestart met de integrale, professionele, effectieve en efficiënte handhaving ten aanzien van de handhavingsgebieden bouwen, ruimtelijke regelgeving, brandpreventie en APV, overige plaat-

selijke verordeningen en bijzondere wetten en handhaving in privaatrechtelijke zin.

In de Handhavingsnota stelt het college aan de gemeenteraad voor om:

1. een zeer hoge prioriteit toe te kennen aan brandveilig gebruik;
2. een hoge prioriteit toe te kennen aan bouwen in afwijking van of zonder vergunning, toezicht tijdens de bouw en eindcontrole vergunningen op monumenten, reguliere en lichte bouwvergunningen, asbestsanering in afwijking van of zonder vergunning, toezicht tijdens de asbestsanering, strijdig gebruik bestemmingsplan, illegale bewoning, Drank- en horecawet en inrichtingseisen;
3. een gemiddelde prioriteit toe te kennen aan tijdelijke bouwvergunning, reclame in afwijking van of zonder vergunning, niet voldoen aan Bouwbesluit en Bouwverordening/staat van bouwwerken, open erven en terreinen, toezicht tijdens de bouw en eindcontrole vergunningen op tijdelijke bouwvergunningen, reclame en monumenten, slopen in afwijking van of zonder vergunning/melding, toezicht tijdens het slopen, APV, Wet op de Kansspelen, overeenkomsten en eigendom;
4. een lage prioriteit toe te kennen aan vergunningvrije bouwwerken, niet binnen de aangegeven termijn aanvangen met bouwen, aanleg zonder Aanlegvergunning en alle dossiers, inclusief de lopende handhavingssaken, waarvan de oorsprong voor 1 januari 2002 ligt;
5. een zeer lage prioriteit toe te kennen aan aanleg in afwijking Aanlegvergunning, Marktverordening en Wet op de Openlucht Recreatie/Besluit op de Openluchtrecreatie.

De handhavingsstrategie is als volgt:

1. toezicht uitoefenen;
2. zo mogelijk legaliseren;
3. zonodig sancties opleggen;
4. eventueel actief (na het maken van een afweging) gedogen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit in een aantal situaties waar eerder in afwijking van het bestemmingsplan (buiten het bouwvlak) gebouwd is de situatie gelegaliseerd wordt.

In de planning staat dat in het derde kwartaal van 2010 er een nieuwe handhavingsnota komt. Die gaat heten 'Integraal handhavingsbeleidsplan 2010-2013'.

Woonvisie Buren 2010 - 2020

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 in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningen waarvoor in eerdere instantie een artikel 19 WRO procedure gevolgd is passen binnen de gemeentelijke woonvisie 2010-2020.

Beleidsregels bestemmingsplannen

De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld voor de toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening binnen de bebouwde kommen in de gemeente Buren. Recent zijn daar aanvullingen op voorgesteld. Deze aanvullingen hebben betrekking op algemene aspecten en op aspecten die de kommen Beusichem en Zoelen en de bedrijventerreinen in Buren betreffen.

De aanvulling op de beleidsregels is als bijlage opgenomen in deze planset.

6. Leeswijzer toelichting

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de inventarisatie van Zoelen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op een aantal algemene aspecten die bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn onderzocht. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de toelichting op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 tenslotte, gaat in op de overlegprocedures.

2. INVENTARISATIE

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de structuur van het dorp Zoelen. Vervolgens volgt een specifieke beschrijving van Zoelen van de huidige situatie anno 2009. Als laatste wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het beschermde dorpsgezicht van Zoelen.
2. Ontstaan structuur

In de vroeger drassige en door overstromingen bedreigde Betuwe waren relatief hoog gelegen gedeelten het meest geschikt voor bewoning. De hoogst gelegen gedeelten in de Betuwe waren de oeverwallen en stroomruggen welke ontstonden uit oude rivierlopen. Op één van de natuurlijk gevormde verhogingen in de Betuwe is ter plaatse van de voormalige rivier de Soel Zoelen ontstaan. Deze voormalige rivier takte zich bij Zoelen af van de Linge en stroomde naar Zoelmond aan de Lek. Zoelen dankt zijn naam ook aan de voormalige rivier.

Zoelen is een typisch langgerekt esdorp, waarvan de oorsprong teruggaat in de karolingse tijd (8e tot de 10e eeuw.). Aan weerszijden van de gebogen stroombedding hebben zich op ongeveer 100 meter van elkaar op de voormalige oeverwallen een westelijke en oostelijke dorpsweg gevormd, waarlangs aan weerszijden over een afstand van 1500 meter boerderijen zijn gebouwd. De tussengelegen open ruimte, bestaande uit lagere gronden, ter plaatse van de voormalige stroomgeul, fungeerde oorspronkelijk als 'brink' in het dorp.



Kaart Zoelen (verkend in 1867 en in 1869, herzien in 1910)

Ten westen van het dorp is in de loop der eeuwen het landgoed Soelen ontstaan. Het huis Soelen is net als ten noordwesten van het kasteel gelegen Aldenhaag naar alle waarschijnlijkheid voortgekomen uit een rijk landbouwbedrijf, hetgeen normaal is in de sociale en economische geschiedenis van de West-Betuwe. De vroegste vermelding rondom het kasteel Soelen stamt uit 1263 op de stadsrechtenverlening van Wageningen. In 1355 werd het toenmalige kasteel vernield. In de 17e eeuw werd rondom Soelen een park aangelegd, in de Franse stijl. Deze tuin werd een eeuw later omgebouwd in de Engelse landschapsstijl. Het is opmerkelijk dat de ontwikkeling tot buitenplaats/landgoed zich afgespeeld heeft binnen de bestaande, dat wil zeggen oudere verkaveling, van het agrarische landschap. De lanen rondom het landgoed zijn aangelegd op kavelafscheidings- of langs bestaande agrarische landschap, zoals de laan in de zuidwestelijke as van het huis. De Aldenhaag, ook wel Esschenterp genaamd is een omgrachte kunstmatige burchtheuvel (motte). De beboste, kunstmatige burchtheuvel (diameter circa 50 m) bezit een hoogte van enkele meters.

Tegenwoordig bestaat het landgoed uit het versterkte huis Soelen, het hof Zoelen genaamd, de Aldenhaag, bossen en weilanden.

Door het ontstaan van het landgoed Soelen was de uitoefening van een zelfstandig agrarisch bedrijf aan de westzijde van het dorp niet meer mogelijk en veranderde het landschap in toenemende mate.

In grote lijnen kan gesteld worden dat de huidige verschijningsvorm van het dorp nog veel van de oorspronkelijke kenmerken bezit. Met name geldt dit voor de wegenstructuur, het gebruik van de grond en de situering van de bebouwing. De twee dorpswegen op de oude oeverwallen worden middels een drietal wegen met elkaar verbonden. Een van deze wegen is de Uiterdijk. Deze weg ligt halverwege het dorp en loopt in oostelijke richting door.



Luchtfoto 1974



Luchtfoto huidige situatie

In de jaren zestig is in de oksel van de Uiterdijk en de Jeudestraat de uitbreidingswijk Vergarde gerealiseerd. In de laatste jaren zijn om deze uitbreiding woningen als een “schil” om de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het nieuwe deel staat qua structuur in contrast met het oudere deel. Desalniettemin is dit deel beperkt beeldbepalend voor Zoelen door zijn vrij afgesloten ligging en omvang.

Een kenmerkend punt van de structuur van het dorp is de ligging van de kerk en de dorpsituatie rondom de kerk in het uiterste zuiden van het dorp in de directe nabijheid van de Linge. Ter plaatse van de kerk, de Stefanuskerk genaamd, komen de oprijlaan naar het kasteel, de Achterstraat en de Kerkstraat bijeen en aan de zuidzijde de Molenweg en de weg naar de brug over Linge bijeen. Hierdoor is er een centraal punt in structuur van het dorp dat echter niet tot centrumvorming heeft geleid. Centrumvorming heeft überhaupt niet plaatsgevonden in Zoelen.

Ten zuiden van kom Zoelen bevindt zich de Korenmolen. Deze 19^{de} eeuwse molen staat op de plaats waar vermoedelijk al in de middeleeuwen een wonomolen stond. De molen behoorde vanouds tot de goederen van het huis Soelen.

Het gebied rondom de kerk en het huis Soelen en de Aldenhaag is vanwege zijn unieke karkater aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Binnen de omgrenzing van het beschermde dorpsgezicht valt tevens Korenmolen.

3. Specifieke beschrijving

In deze paragraaf wordt in gedeelten de kom Zoelen beschreven. De beschrijving gaat daarbij slechts in op de meest opvallende aspecten.

Noord Zoelen: gebied tussen en langs de Achterstraat en de Jeudestraat

In het noordelijke deel van Zoelen komt voornamelijk woonbebouwing voor in de vorm van vrijstaande woningen. De bebouwing aan de Jeudestraat bevindt zich aan beide zijden van de weg. Vanaf de Jeudestraat zijn er verschillende fraaie doorzichten in oostelijke richting. Aan de Achterstraat bevindt de bebouwing zich enkel aan de oostzijde van de weg. Ten westen van de Achterstraat bevindt zich het landgoed Soelen.

Naast enkele aan huis gebonden bedrijven zijn er enkele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen te vinden in noord Zoelen, zoals aan de Achterstraat een tankstation en een ijzerwaren- en tuinwinkel. Aan de Jeudestraat bevinden zich onder andere een klein supermarktje, een cafe/cafetarie, een school, een bloemenboetiekje en een schilder- en afwerkingsbedrijf.

Ter hoogte van het kasteel Soelen loopt het Kattegat welke de Jeudestraat en de Achterstraat met elkaar verbindt. De percelen ten noorden van het Kattegat kennen een open en agrarisch karakter. Het oorspronkelijke karakter van Zoelen komt hier nog goed tot uitdrukking. Het gedeelte ten zuiden van het Kattegat is het dichtstbebouwdste deel van de historische kern van Zoelen. Rond de jaren 70 heeft hier een verdichting plaatsgevonden.



Zicht op de Jeudestraat



Zicht op de Achterstraat met links het tankstation

Gebied rond de Achterstraat en de Kerkstraat (zuid Zoelen)

Het karakter van zuid Zoelen wordt bepaald door de fraaie boomgaard tussen de Achterstraat en de Kerkstraat met het daarin gelegen agrarische bedrijf. De boomgaard wordt omzoomd door een sterk manifesterende beplanting en stenen muurtje. Ten noorden en oosten van de boomgaard staan bouwwerken van allure door de grootte van de bouwwerken en de vrije ligging op de percelen. De fraaie doorzichten ten oosten van de boomgaard dragen bij aan de grote belevingswaarde van het gebied. Het grondgebied komt hier nog overwegend overeen met het oorspronkelijke karakter van Zoelen. Enigszins jammer is het dat vanaf de Kerkstraat het bedrijventerrein Medel van Tiel te zien is.

Ten zuiden van de Boomgaard bevindt zich de kerk van Zoelen. Het betreft hier een monumentale laat Gotische kerk. De kerk bevindt zich op een met eiken omzoomd hof. Hier liggen begraafplaatsen. Ten zuiden van de kerk bevindt zich een herberg/restaurant en een aantal woonhuizen van allure. Ten westen van de boomgaard ligt het landgoed van het kasteel van Zoelen. Aan de Achterstraat bevindt zich een enkele boerderijwoning.



De Kerkstraat



De Achterstraat



Zicht op de kerk met op de voorgrond de boomgaard

Het gebied ten oosten van de Jeudestraat: agrarisch gronden, Vergarde en Scharenburg (oost Zoelen)

De gronden ten oosten van de Jeudestraat kennen voor een groot deel een agrarisch gebruik op het gebied ter plaatse van de oksel van de Uiterdijk en de Jeudestraat na. Hier is in de jaren 60 de wijk Vergarde gerealiseerd. De uitbreiding doet aan als een typische jaren 60 (stadse)wijk. Door de lange bouwblokken en de kleine percelen geeft dit deel van Zoelen een relatief sterk gesloten indruk. Deze indruk wordt mede bepaald door het doodlopen van de

wegen en de jaren 60 bebouwing, die sterk gebaseerd was op een economische wijze van grondgebruik. Dientengevolge is er als verkaveling weinig relatie met de rest van het dorp. Omdat de wijk Vergarde is gelegen achter de bebouwing van de oorspronkelijke hoofdstraten wordt is de invloed ervan op het dorpsbeeld als geheel beperkt.

Ten noordoosten is de woonbebouwing aan de Soel gerealiseerd. Aan de Soel staan veelal grote twee onder een kap huizen met een dorpse uitstraling. Om de wijk Vergarde is men voornemens een “schil” van nieuwe bebouwing te realiseren. Hier zal de wijk Scharenburg gerealiseerd worden. Met de eerste fase daarvan is inmiddels begonnen. Ten oosten van de bebouwing aan de Soel is de bebouwing ten tijde van schrijven reeds in aanbouw.



Jaren 60 uitbreiding Vergarde



Uitbreiding de Soel

Bebouwing langs de Uiterdijk (oost Zoelen)

Binnen de kern Zoelen zijn de gronden van de Uiterdijk ten zuiden en ten noorden tot aan de recent gerealiseerde uitbreiding bebouwd. Voorbij Vergarde en de nieuwe gerealiseerde bebouwing ten oosten van Vergarde kennen de gronden ten noorden van de Uiterdijk een agrarisch gebruik. Aan de Uiterdijk bevinden zich overwegend vrijstaande woningen. De woningen ten zuiden van de Uiterdijk vormen grotendeels een gesloten wand waardoor slechts incidentele doorzichten bestaan vanaf de Uiterdijk op de uiterwaarden van de ten zuiden van de Uiterdijk gelegen Linge.



Woningen langs de Uiterdijk



Woningen langs de Uiterdijk

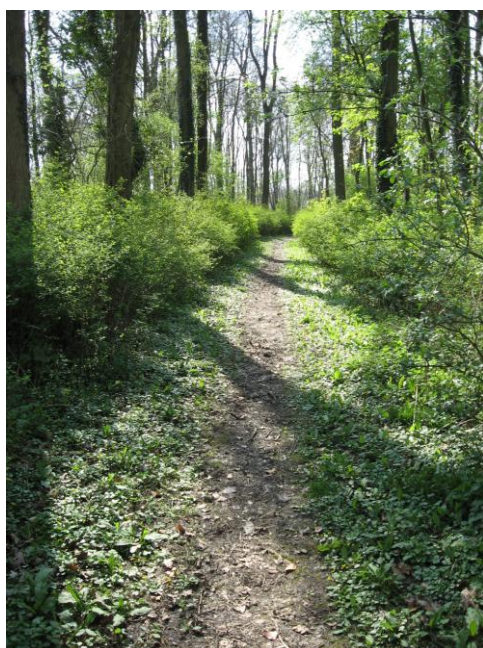
Het kasteel en landgoed Soelen (west Zoelen)

Het kasteel Soelen bevindt zich ten westen van de kern Zoelen in een landgoedachtige setting met weilanden, bospercelen en groenstroken. Het landgoed is toegankelijk voor bezoekers. Op het landgoed is kasteel Soelen gelegen. Het kasteel is geheel omgeven door water en is bereikbaar via een brug vanaf een ten noorden daarvan gelegen eiland. Op dit eiland bevinden zich het voormalig koetshuis en de toegangspoort. Het eiland is bereikbaar via een brug. Op de noordelijke hoek van het plein staat, ingebouwd in het voormalige koetshuis, een achzijdige toren, gedekt door een spits met peervormige bekroning, die oorspronkelijk een duiventoren was en in 1563 als zodanig werd vermeld. Tegen deze toren zijn dienstgebouwen opgetrokken, die in 1837 in neogotische stijl zijn herbouwd en nu, na de laatste restauratie, een achttiende eeuws uiterlijk vertonen.

Het kasteel, de toegangspoort en het voormalige koetshuis zijn tegenwoordig in het bezit van Staatsbosbeheer en worden particulier bewoond. De gronden rondom het kasteel maken deel uit van het landgoed van het kasteel. De gronden op het eiland zijn niet openbaar toegankelijk. Het landgoed rondom het kasteel is echter wel opengesteld voor het publiek.



*Kasteel Soelen met op de achtergrond
het voormalige koetshuis*



*Pad achter het kasteel op het land-
goed*



Weiland bij het landgoed

De uiterwaarden van de Linge

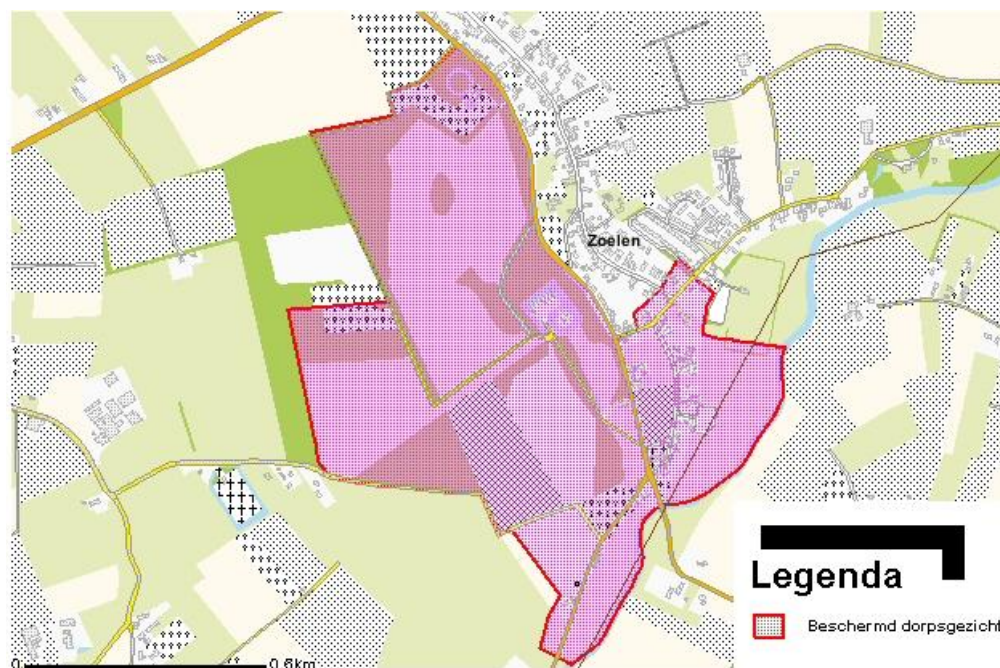
De uiterwaarden van de Linge hebben een open karakter. Het karakter van de uiterwaarden en het zicht van daar op Zoelen is uiterst schoon. In het noordelijke gedeelte van de uiterwaarden zijn sportvelden aangelegd. Aan de Molenstraat lopend langs de Linge bevindt zich een molen.



Zicht op Zoelen met op de voorgrond de uiterwaarden van de Linge

4. Beschermd dorpsgezicht

Het grondgebied van het landgoed Soelen en het zuidelijke deel van het dorp Zoelen zijn in december 1984 ingeschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten. Het belangrijkste oogmerk van deze status is niet alleen behoud van bouwkundige elementen maar ook bescherming van de structuur van de historisch gegroeide nederzetting. Op het kaartje op de volgende pagina is de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht weergegeven.

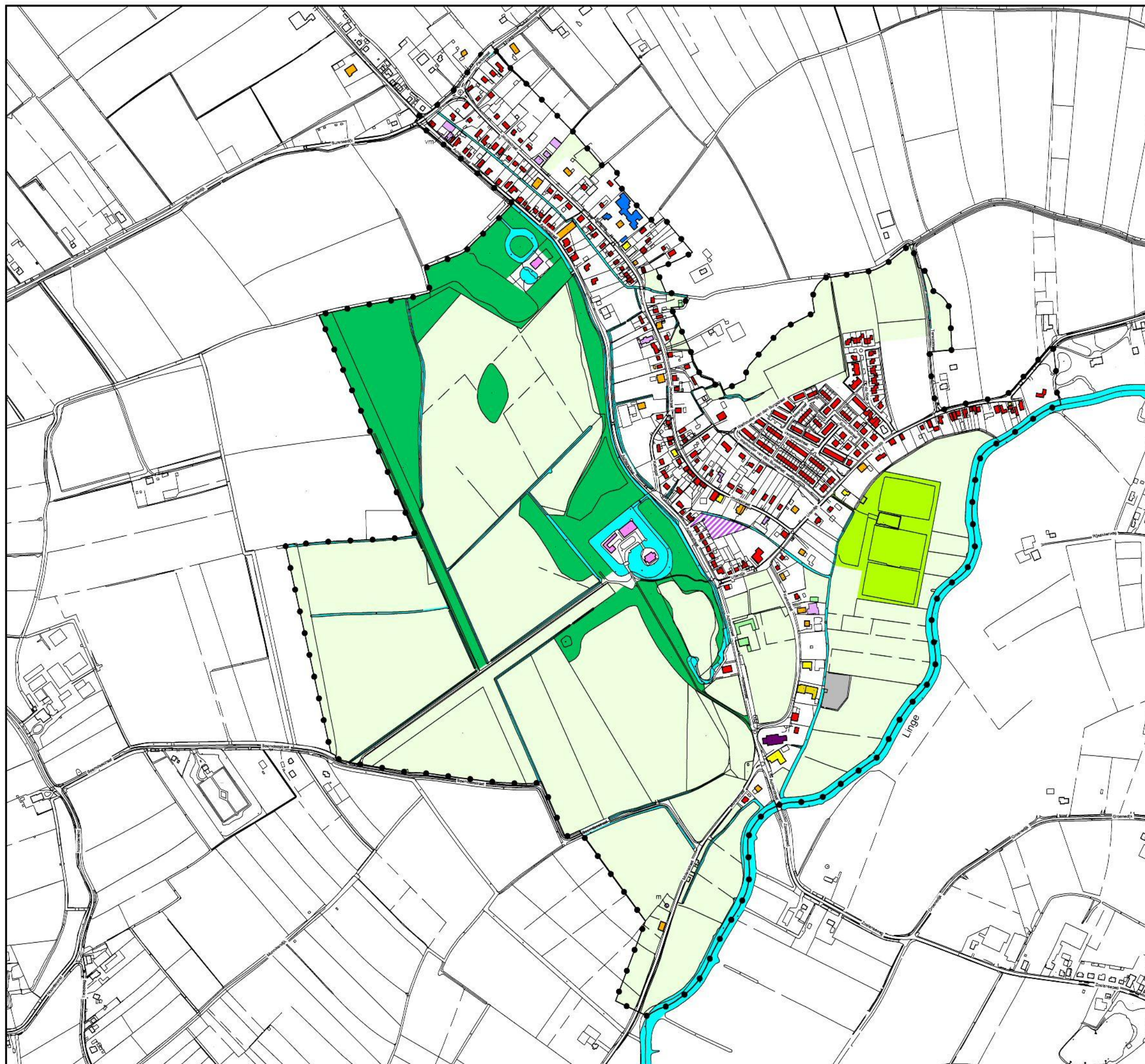


Begrenzing beschermd dorpsgezicht

De officiële beschrijving van het beschermd dorpsgezicht is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Behalve de bescherming als beschermd dorpsgezicht, genieten vele panden de bescherming van een monumentale status. De meeste monumenten bevinden zich logischerwijs in de dorpskern, enkele liggen in het buitengebied. Op de overzichtskaart "monumenten en archeologie" zijn de Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende bebouwing aangegeven. In de bijlage is deze kaart en de complete monumentenlijst opgenomen.

5. Huidig gebruik Op de volgende bladzijde is een kaart opgenomen waarop het huidige gebruik van de bebouwing is weergegeven.



KOM ZOELLEN



0 100 200 M

- WONING
- DETAILHANDEL
- HORECA
- BEDRIJVEN m = molen
vm = verkooppunt motorbrandstoffen
- BEDRIJVEN-OPSLAG
- DIENTVERLENING
- ONDERWIJS
- KASTEEL/LANDHUIS
- DORPSHUIS
- KERK
- SPORT / RECREATIE
- BOS
- WATER
- PARKEREN
- AGRARISCH GEBIED
- AGRARISCH BEDRIJF
- PLANGEBIED

INVENTARISATIE

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

DATUM: 10-03-2010

TEKENINGNUMMER: 31900-411

3. ONDERZOEK

1. Algemeen
Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten die bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn onderzocht: de waterhuishouding, de milieuaspecten, de archeologie, de flora en fauna en de economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele kwaliteiten deze zijn aan bod gekomen in het vorige hoofdstuk.
2. Waterhuishouding
Zoelen ligt op een rivieroeverwal van de voormalige rivier de Soel. Het oppervlaktewater in Zoelen is gelegen in verschillende peilgebieden, welke in noordelijke richting afwateren richting de Maurikse Wetering. De Linge kent een hoger oppervlaktewater peil dan de watergangen in de kom. Ter plaatse van de voormalige rivier de Soel, tussen de hoger gelegen Achterstraat en Jeudestraat, ligt de belangrijkste A-watergang. Deze watergang is ingeklemd tussen de particuliere tuinen tussen Achterweg en Jeudestraat, waardoor deze over grote delen niet beleefbaar en slecht te onderhouden is.

Ten behoeve van de waterhuishouding is aan de zuidzijde bij de sportvelden een bergbezinkvoorzieningen (BBV) aangelegd. Een BBV is een ondergronds(e) bassin of leiding waar bij hevige neerslag het overtollige rioolwater in kan worden opgeslagen zodat het overtollige rioolwater niet direct op het oppervlaktewater geloosd wordt. Het vuil bezinkt in een BBV met als gevolg dat als de BBV vol zit het overtollige water dat geloosd wordt op het oppervlaktewater schoner is. Als het riool het weer aan kan wordt het water uit de BBV teruggepompt in het riool en afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Bijna geheel Zoelen is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Ten behoeve van het nieuwbouwplan Scharenburg (ten westen van de Terweistraat) een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd. Het hemelwater wordt eerst gefilterd voordat het wordt geloosd op oppervlaktewater. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestreeft naar een Duurzaam gescheiden stelsel. Het rioolwater van Zoelen wordt afgevoerd naar de RWZI in Tiel.
3. Milieu-aspecten
In het kader van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan eventuele bedrijfshinder, bodemverontreiniging, hinder van wegverkeerslawaai en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze milieuaspecten komen in deze paragraaf aan de orde.

Bedrijfshinder
Binnen de kern Zoelen zijn, mits in overeenstemming met de bestemming, bedrijven toegestaan tot categorie 2. Bedrijven van een hogere categorie dan 2 zijn in een woonomgeving ongewenst. Bedrijven van een hogere categorie zijn gevestigd op het bedrijventerrein, waardoor bedrijfshinder in Zoelen minimaal is.

In de kern Zoelen zijn behalve woningen ook enkele winkels, enkele horecage-

legenheden, praktijkruimten en kleine kantoren, een bloemenboetiek, een schilder- en afwerkingsbedrijf, en een bedrijf gespecialiseerd in verwarmingen gevestigd. Deze passen binnen de dorpskern. In zoverre nodig zijn deze bedrijven gebonden aan de milieuwetgeving. De (beperkte) overlast van vrachtverkeer, het laden en lossen, en de geparkeerde auto's van zowel bewoners als werknemers horen bij de levendigheid van een dorpje en kunnen niet als ernstige hinder gezien worden.

Bodemverontreiniging

Ter plaatse van het tankstation aan de Achterstaat 78 in het noorden van Zoelen. Aard van verontreiniging: verontreiniging bodem en grondwater met minerale olie.

Daarnaast de gebruikelijke verdachte locaties waar voorheen een ondergrondse tank heeft gelegen of nog ligt, dan wel als gevolg van werkzaamheden die geleid hebben tot een mogelijke verontreiniging van bodem en/of grondwater.

Voor zover bekend zijn er verder in Zoelen geen locaties met ernstige bodemverontreiniging. Niettemin dient voor de locaties waar bouwplannen ontwikkeld worden een bodemonderzoek plaats te vinden. Bouwen is slechts mogelijk als uit onderzoek is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor (woning)bouw of dat maatregelen worden getroffen om die geschiktheid te bereiken.

Wegverkeerslawaaï

De bebouwde kom van Zoelen is aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied. Hier geldt een maximale snelheid van 30km/u.

Uitzondering binnen het plangebied hierop zijn de Parkstraat in het noorden van Zoelen en, in het zuiden van Zoelen even voorbij de splitsing met de Uiterdijk in zuidelijke richting de Achterstraat. Hier geldt een maximale snelheid van 50km/u.

Op de Molenstraat welke buiten de kern Zoelen ligt maar binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. Overlast van wegverkeerslawaaï is in de verblijfsgebieden niet aan de orde.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor de drie gebieden is in dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in totaal 3 nieuwe en een te vervangen woning mogelijk te maken. Als randvoorwaarde is opgenomen dat inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar geluidhinder wegverkeer en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd.

Luchtkwaliteit

Onderzoeksbureau DHV heeft op 6 juli 2006 een luchtkwaliteitsrapport voor de gehele gemeente Buren uitgebracht, getiteld: "Besluit Luchtkwaliteit 2005 gemeente Buren". Belangrijke drukke verkeerswegen binnen de gemeente zijn daarin onderzocht. Op basis van de in het onderzoek gehanteerde gegevens betreffende verkeersintensiteit en onderscheiden soorten van verkeer wordt geconcludeerd dat binnen de gemeente langs de Tielseweg de jaargemiddelde concentratie van NO₂ de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³) wordt overschreden. Aangezien er geen overschrijdingen zijn vastgesteld van de plandrempel voor NO₂ is er geen verplichting tot het opstellen van een actieplan voor stikstofdioxide in het kader van het Besluit luchtkwaliteit. Vanwege de overschrij-

dingen van de grenswaarden is de gemeente Buren op grond van het Besluit Luchtkwaliteit verplicht jaarlijks te rapporteren over de luchtkwaliteit op de locaties waar overschrijdingen zijn gerapporteerd of anderszins verwacht worden. Dit betreft een strook van circa twee kilometer langs de Tielseweg. Behoudens daar is overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het onderzoek luchtkwaliteit heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdgastransportleidingen die een nadere bescherming behoeven. Wel lopen er na de Achterstraat een tweetal langs de rioolpersleidingen. Op verzoek van het Waterschap wordt voor deze persleiding een beschermingszone opgenomen. Over de zuidwesthoek van het plangebied, in het buitengebied, loopt een hoogspanningsleiding. Ter weerszijde van deze hoogspanningsleiding wordt een beschermingszone opgenomen. Deze hoogspanningsleiding heeft overigens geen gevolgen voor in het plan opgenomen bestemmingen.

Radarverstoringsgebied

Door het Rijk is in de Planologische Kernbeslissing Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2), gewezen op dit zogenoemde indirecte ruimtebeslag van militaire activiteiten.

In het SMT2 is gesteld dat van decentrale overheden wordt verwacht dat zij bij de opstelling van streek- en bestemmingsplannen rekening houden met het indirecte ruimtebeslag. Voor de maximaal toelaatbare verstoring van de radar heeft de Koninklijke Luchtmacht operationele normen vastgesteld. Obstakels die in een bepaalde richting meer dan 10% vermindering van het radarbereik tot gevolg hebben, worden niet aanvaardbaar geacht. Het directe gevolg van een overschrijding van deze norm is, dat vliegverkeer op een bepaalde afstand in de betreffende richting niet meer tijdig kan worden waargenomen.

Hierdoor worden de twee belangrijke functies van de radarinstallaties geschaad. Het betreft:

- a. De luchtverkeersleidingstaak: bij onvoldoende zicht op het civiele en militaire vliegverkeer kan de vereiste vliegveiligheid niet worden gewaarborgd.
- b. De luchtverdedigingstaak: door verminderd radarbereik kan niet tijdig worden gereageerd, indien ongeïdentificeerde vliegtuigen het Nederlandse luchtruim binnenkomen.

Op basis van de in afgelopen jaren verkregen ervaringsgegevens is het noodzakelijk om voor ieder nieuw te bouwen obstakel (windturbine, ander bouwwerk of gebouw) - dat hoger is dan 45 meter boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar van Soesterberg en binnen een afstand van 15 nautische mijlen (circa 28 km) - een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar van Soesterberg is 27 meter + NAP. Als hierbij wordt opgeteld de toetsingshoogte van 45 meter dan komt dit op 72 meter + NAP. Bouwwerken die hier bovenuit komen dienen te worden beoordeeld op hun radarverstoringsinvloed. Een radarverstoringsonderzoek wordt in opdracht van de Koninklijke Luchtmacht uitgevoerd door TNO. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan dan vervolgens door middel van een toetsing aan de genoemde normstelling worden bepaald of de bouw van het obstakel al dan niet toelaatbaar is.

De regels in het bestemmingsplan maken geen enkel bouwwerk binnen de maatgevende afstand van 15 nautische mijlen mogelijk dat hoger mag worden dan "de NAP-hoogte van de radar te Soesterberg plus 45 meter". De maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken binnen het plangebied varieert en bedraagt over het algemeen niet meer dan 15 meter. Alleen de zend en ontvangstmasten zijn hoger doch nergens hoger dan 45 meter. Daarom behoeven in het bestemmingsplan geen bepalingen te worden opgenomen.

4. Externe veiligheid
- Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het "Vuurwerkbesluit" en "Activiteitenbesluit" (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's, waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

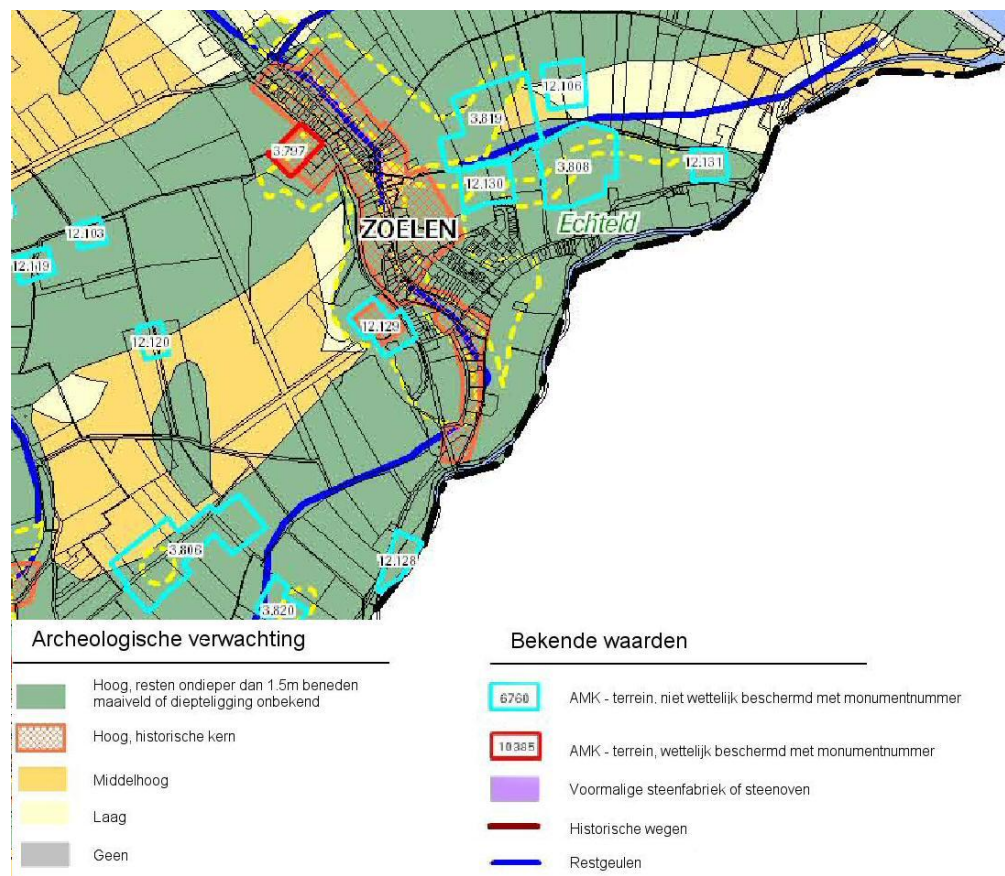
Op basis van de provinciale risicokaart en informatie van de gemeente is vastgesteld dat binnen het plangebied geen BEVI-bedrijven, vuurwerkverkooppunten, relevante transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsgebieden, toetsingszones en veiligheidsafstanden van deze risicobronnen. Hierdoor hoeft het externe veiligheidsaspect niet nader beschouwd te worden.

5. Archeologie
- Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Middels het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt.

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

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

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld. Onderscheid wordt er op de beleidsadvies kaart gemaakt tussen zones met een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting, een lage archeologische verwachting en een zone met geen archeologische verwachting. Als een gebied op de kaart een hoge of een middelhoge verwachting heeft adviseert ADC dat bij toekomstige ontwikkelingen voor ondermeer nieuwe woon- en werkgebieden archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De historische kernen binnen de gemeente Buren zijn aangegeven op de kaart. Op de kaart zijn tevens de bekende archeologische waarden binnen de gemeente Buren aangegeven: de AMK terreinen die wettelijk niet beschermd zijn, de AMK terreinen die wettelijk beschermd zijn, de steenfabrieken of steenovens, de historische wegen, de Limes en de restgeulen.



Uittreksel beleidsadvieskaart

Het grondgebied ter plaatse van het plangebied heeft op basis van de beleidsadvieskaart van ADC grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van het plangebied ten westen van de kern Zoelen ter plaatse van het landgoed van Soelen heeft een lage archeologische verwachting en een deel een middelhoge archeologische verwachting. Binnen het plangebied bevinden zich drie AMK terreinen.

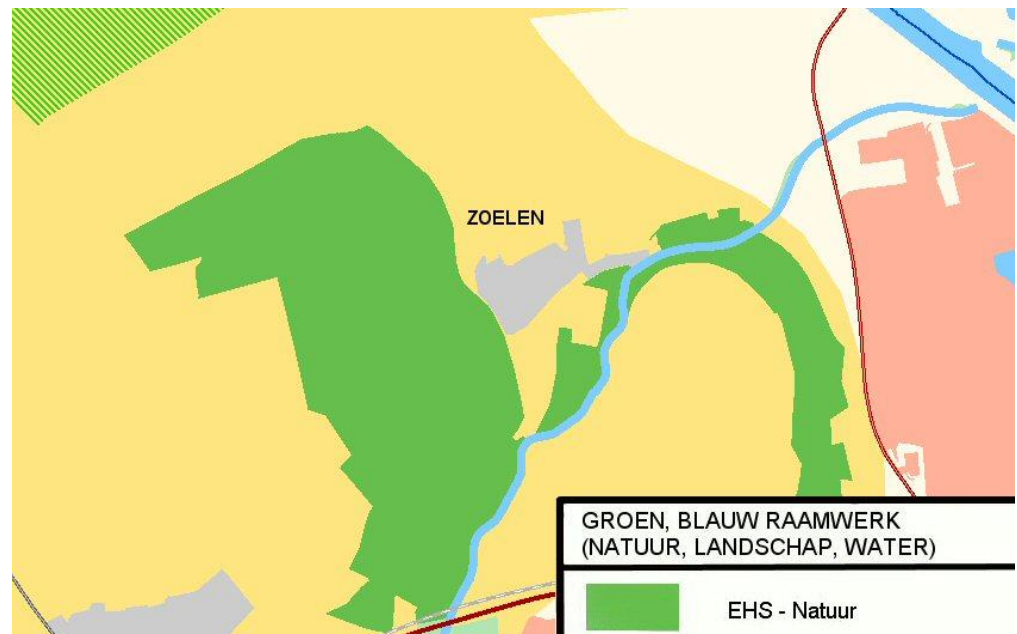
In de Monumentenwet 1988 is in artikel 41a opgenomen dat voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² afgezien kan worden van de noodzaak tot het overleggen van een rapport waarin de archeologische waarde zijn aangegeven. In artikel 41a is tevens opgenomen dat de gemeenteraad een hiervan afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen.

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. Daarin wordt de bestaande situatie geregeld.

6. Flora- en fauna

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg. De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermessing en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame

populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd.



Uittreksel beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

EHS verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarische natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS verweving is natuur de belangrijkste functie.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten, waaronder de gemeente Buren de zoekruimte voor stedelijke functies tot 2015 in de vorm van bebouwingscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. De provincie heeft deze bebouwingscontouren in het streekplan Gelderland 2005 overgenomen als zoekzones voor stedelijke functies. Ten noordoosten van de kern Zoelen heeft de provincie een zoekzone aangegeven (zie paragraaf 1.3). De zoekzone ligt niet in de beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur.

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. Daarin wordt de bestaande situatie geregeld. Er is in dat kader geen aanleiding om voor het voorliggende plan onderzoek naar flora en fauna te verrichten.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend plan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daar waar in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor realisatie van een of meerdere nieuwe woningen komt het aspect van de economische uitvoerbaarheid in de dan op te zetten planwijzigingsprocedure aan de orde. Onderzoek naar economische uitvoerbaarheid is daarom achterwege gelaten.

4. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Hierbij dienen het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt. In de volgende paragraaf wordt de hoofdopzet van dit bestemmingsplan behandeld. Paragraaf 3 gaat in op de plansystematiek en in paragraaf 4 worden de afzonderlijke bestemmingen en aanduidingen per artikel toegelicht.
2. Hoofdopzet van het bestemmingsplan Het gebied dat binnen dit bestemmingsplan geregeld wordt valt onder te verdelen in verschillende delen met elk zijn eigen functionele structuur te weten: de historische dorpskern, het landgoed Soelen, de relatief jonge woongebieden Vergarde en Scharenburg en de uiterwaarden van de Linge.

Historische dorpskern

De historische dorpskern van Zoelen met zijn structuur en vele oude gebouwen, oude boomgaard en de historische kerk is van grote cultuurhistorische waarde. Dit geldt met name voor het zuidelijke gedeelte van Zoelen. Dit deel is dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De waarde van dit gebied is vastgelegd en beschermd bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Deze waarde dient in het bestemmingsplan gewaarborgd te worden. In de kom Zoelen bevinden zich tevens verschillende gemeentelijke en rijksmonumenten. De meeste van deze monumenten bevinden zich binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. De woningen in de historische kern van Zoelen langs de oude wegen op de oeverwallen en langs de Uiterdijk, hebben in de nadere aanduiding "cultuurhistorische waarden".

Langs de wegen bevinden zich naast aan huis gebonden bedrijven enkele bedrijven. Waaronder een restaurant een de Jeudestraat en een tankstation aan de Achterstraat. Langs de oude oeverwallen zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig, zoals een school en een dorps huis. De verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn apart bestemd.

Landgoed Soelen

De woongelegenheden op het landgoed in het voormalige koetshuis van het huis Soelen, het poortgebouw en de Aldenhaag hebben de bestemming Wonen gekregen. Het huis Soelen heeft een op het bouwvorm afgestemde aanduiding. De agrarische gronden en de bossen op het landgoed zijn conform huidig gebruik bestemd.

Woongebieden Vergarde en Scharenburg

In de planmatig ontwikkelde woongebieden in het oosten van Zoelen treffen we woningen aan en enkele aan huis gebonden bedrijven. De woongebieden zijn dan ook voor wonen bestemd. Op zeer bescheiden schaal zijn zakelijke activiteiten toegestaan in de vorm van een beroep aan huis, mits deze geen overlast veroorzaken voor de overige bewoners. In dit plan is slechts het gedeelte van het plan Scharenburg opgenomen waarvoor inmiddels bouwplannen ontwikkeld zijn en de uitvoering daarvan is aangevangen. Op het overige gedeelte blijft het bestemmingsplan Scharenburg nog van toepassing.

Toekomstige ontwikkelingen

Op basis van verzoeken aan de gemeente is er op een tweetal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een enkel vrijstaand woonhuis te kunnen realiseren. Het betreft een locatie aan de Wethouder van den Burgstraat aangrenzend aan het vrijstaande woonhuis nummer 1. Aan deze kant van de weg zijn vrijstaande woningen gelegen op ruime kavels. De wijzigingsbevoegdheid sluit mede gezien de ruime kavel aan op het hier aanwezige woningtype. In het oude bestemmingsplan hadden deze gronden een woonbestemming echter zonder bouwvlak. De tweede locatie is gelegen naast Uiterdijk 4. Het betreft hier gronden van een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn gezien de ligging binnen de kom inmiddels geruime tijd gestaakt. Uitzicht op het achterliggende buitengebied wordt grotendeels ontnomen door het hier gelegen sportveldencomplex. Door de ruime kavel verandert er weinig aan het straatbeeld ter plaatse.

Daarnaast is er nog een verzoek binnengekomen om de dorpswinkel aan de Jeudestraat 89 te vervangen door een tweetal vrijstaande woningen. De levensvatbaarheid van deze winkel is sterk onder druk komen te staan door de gewijzigde economische omstandigheden. In voortzetting van de bedrijfsvoering kan niet worden voorzien. Door de grootte van de bebouwing en de bouwkundige staat daarvan lijkt vervanging realistisch. De omvang van het terrein is zodanig dat er ruimte is voor een tweetal vrijstaande woningen qua goothoogte en bouwhoogte aansluitend aan de bestaande aangrenzende bebouwing. In het wijzigingsplan dient overigens inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder wegverkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie.

Bij de vaststelling van het plan is opgenomen dat er 4 vrijstaande woningen aan de Uiterdijk (voorheen geregeld in het bestemmingsplan Scharenburg 2004) in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Het gedeelte dat betrekking heeft op genoemde bouw kavels aan de Uiterdijk was in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Omdat de vraag naar grote bouw kavels op dit moment erg klein is en daardoor onverkoopbaar dreigen te worden heeft de projectontwikkelaar de gemeente verzocht om aan de Uiterdijk vier bouw kavels in plaats van drie bouw kavels mogelijk te maken. Het hier beoogde karakter van vrijstaande woningen wordt gewaarborgd door de het hier toegestane bouwtype vrijstaand met een minimale kavelbreedte van 15 meter. De bouwhoogte en goothoogte wijken niet af van de bouwhoogte en goothoogte zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan Scharenburg 2004. Vanuit ruimtelijk oogpunt is geen bezwaar tegen het opnemen van een extra bouw kavel. De ruimtelijke invloed van één extra bouw kavel is beperkt en leidt slechts tot een minimale toename van de verkeersbewegingen. Daarnaast is bij de vaststelling voor de gronden behorende bij het perceel Achterstaat 20 de bestemming Bedrijf met als nadere aanduiding opslag komen te vervallen. Het perceel is nu gedeeltelijk voorzien van de bestemming "Wonen" en gedeeltelijk voorzien van de bestemming "Tuin - Gaarde". Hierdoor is sprake van een verbetering van de planologische situatie. Binnen een gedeelte van het perceel achter de bestaande woonbebouwing van de Achterstraat wordt de bouw van een extra bijgebouw ten behoeve van opslag binnen het bijgebouw mogelijk gemaakt. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de betreffende woning mag daarbij niet meer dan 135 m² bedragen.

Uiterwaarden van de Linge

De uiterwaarden van de Linge zijn conform huidige gebruik bestemd. De sportvelden gelegen ten zuiden van de Uiterdijk worden apart bestemd. Op het parkeerterrein bij de sportvelden is ten behoeve van het jaarlijkse fruitcorso in dit plan de mogelijkheid opgenomen om een loods te bouwen ten behoeve van de opbouw van de corsowagen.

3. Toelichting op de plansystematiek en regels

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een viertal kaartbladen schaal 1:1000.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie.

Binnen het plangebied is het gehele beschermde dorpsgezicht opgenomen. De cultuurhistorische en monumentale waarden die daaruit voortkomen zijn in de regels waar mogelijk vastgelegd. Primair is een (dubbel)bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" opgenomen.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. Zo neemt de bestemming "Wonen" een groot deel voor haar rekening. Aparte functies zoals bedrijven, kantoor, detailhandel, nutsvoorzieningen en bestemmingen in de openbare ruimte zijn specifiek bestemd naar huidige gebruik.

De bebouwing dient in principe binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen dit bouwvlak is nieuwbouw en uitbreiding mogelijk. Voor de bestemming "Wonen" zijn met een specifieke bouwaanduiding woningcategorieën aangegeven. De toegestane bouwhoogte en goothoogte van de woningen zijn gerelateerd aan deze categorieën. Tevens worden daarmee de woningtypen aangeduid (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en/of rijenwoningen en gestapelde woningen).

De gronden van het landgoed zijn overeenkomstig het huidige gebruik van de gronden bestemd.

4. Toelichting op de regels In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Agrarisch met waarde- Linge uiterwaardengebied

De bestemming Agrarisch met waarde – Linge uiterwaardengebied is toegekend aan de agrarische gronden gelegen langs de Linge. De bestemmingsbepalingen komen overeen met de mogelijkheden die voor hetzelfde type gebied in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zijn opgenomen.

De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw en op mogelijkheden voor niet-grondgebonden neventakken (glastuinbouw, intensieve veehouderij) van beperkte omvang. Daarnaast is de bestemming gericht op instandhouding en, uitsluitend op vrijwillige basis, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan het uiterwaardengebied van de Linge, zoals deze waarden zijn beschreven dit artikel. Het realiseren van natuurvriendelijke oevers en ecologische stapstenen zijn hierin mogelijk. Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk.

Artikel 4. Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied

De bestemming "Agrarisch - Oeverwalgebied" is toegekend aan landschappelijk waardevolle landbouwgronden in het oeverwalgebied. De bestemmingsbepalingen komen overeen met de mogelijkheden die voor hetzelfde type gebied in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zijn opgenomen.

De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw en op mogelijkheden voor niet-grondgebonden neventakken (glastuinbouw, intensieve veehouderij) van beperkte omvang. Daarnaast is de bestemming gericht op instandhouding en, uitsluitend op vrijwillige basis, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied, zoals deze waarden zijn beschreven dit artikel. Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk.

Artikel 5. Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan bedrijven binnen het plangebied. De aard van de toegestane bedrijven is met een aanduiding vastgelegd.

Onder strikte voorwaarden is het voor het College van burgemeester en wethouders mogelijk om door middel van een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 3.6 Wro het plan te wijzigen en een ander type bedrijf mogelijk te maken. Dit andere type bedrijf dient binnen dezelfde bedrijfscategorieën te vallen als genoemd in de "staat van bedrijfsactiviteiten" die gebaseerd is op het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering 2009". De aard van deze bedrijven is op deze wijze ingeperkt tot bedrijfscategorie 2.

Uitbreiding van het aantal bedrijven is binnen het plangebied niet toegestaan uit oogpunt van milieuzonering en leefbaarheid. Nieuwe bedrijven worden doorverwezen naar de bedrijventerreinen van de gemeente of in de regio. De mogelijkheid voor vestiging van risicobedrijven wordt niet geheel uitgesloten door slechts bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan binnen de bestemming "bedrijf". Om risico's voor de woonfunctie te voorkomen is daarom aanvullend opgenomen dat de nieuwvestiging van risicobedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is, de opslag van consumentenvuurwerk, de stalling van tankwagens voor gevaarlijke stoffen niet is toegestaan.

De bestaande molen aan de Molenstraat in het zuiden van het plangebied is als zodanig aangeduid om de functie en de verschijningsvorm van de molen te kunnen beschermen. Ten behoeve van de molenbiotoop is een vrijwaringzone opgenomen.

Artikel 6. Bos

De bestemming bos is toegekend aan de bossen op het landgoed Soelen. De bestemming is gericht op het behoud en het beheer van de natuurwaarden en landschappelijke waarden, zoals deze voor de bewuste gronden nader zijn beschreven in dit artikel en het extensieve dagrecreatieve gebruik ervan. Hiertoe is onder meer een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen.

Artikel 7. Detailhandel

Deze bestemming regelt de supermarkt aan de Jeudestraat en de ijzer- en tuinwinkel aan de Achterstraat. Om risico's voor de omgeving te voorkomen wordt de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 8. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele (openbare) groengebieden en speelplekken. Binnen deze bestemming zijn ook wandelpaden opgenomen.

Artikel 9. Horeca

De bestemming "Horeca" regelt de aanwezige horecabedrijven.

Artikel 10. Kantoor

De bestemming "Kantoor" regelt de twee aanwezige kantoren.

Artikel 11. Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de school, de peuterspeelzaal, het dorps huis en de kerk opgenomen. De voor de school staande woningen zijn eveneens binnen deze bestemming geregeld.

Artikel 12. Sport

De bestemming "Sportterrein" regelt de sportvelden met bijbehorende clubhuizen, kleedruimten en parkeerterreinen. In de regels is tevens de mogelijkheid opgenomen voor een loods, als werkplaats voor de bouw van de jaarlijkse fruitcoursowagen(s).

Artikel 13. Tuin - Gaarde

Deze bestemming is opgesteld voor specifieke percelen in gebruik en te be-

houden als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden.

Artikel 14. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte: de ontsluitingswegen, de woonstraten en de parkeerplaatsen, evenals de ruimtelijk relevante voet- en fietspaden. Ook zijn in deze bestemming de bermen en beplantingen langs de wegen opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger.

Artikel 15. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele aanwezige watergangen en -partijen, waaronder tevens begrepen de A-watergangen. De watergangen zijn van belang voor de afwatering.

Artikel 16. Wonen

Deze bestemming geldt voor de woningen die buiten het centrum zijn gelegen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen. Een bescheiden beroep aan huis, dat minder dan 30% van de woning in beslag neemt, is toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een kleine schoonheidssalon, een fysiotherapeut, een eenmansadviesbureau e.d.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Voor de gevallen waar eerder een artikel 19 WRO procedure gevolgd is en de bebouwing nog niet gerealiseerd is, is een nadere aanduiding opgenomen waarin het maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

Voor de verschillende bouwvormen zijn bebouwingscategorieën opgenomen. Per categorie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwhoogtes, goothoogtes en afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Ook is een bebouwingspercentage in de bestemmingsbepaling opgenomen.

In de regels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met bouw mogelijkheden die in voorgaande plannen mogelijk waren. Tenzij anders is aangegeven, is bepaald dat het maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60%. Op deze wijze wordt voorkomen dat het gehele bouwvlak bebouwd wordt. In alle gevallen blijft zodoende een gedeelte van de gronden voor gebruik als tuin behouden. Daarnaast is in de regels de maximaal toelaatbare omvang van de bijgebouwen vastgelegd op 75 m². De mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen op kleine percelen is dientengevolge beperkt. Voor percelen met een groot bouwvlak biedt de regeling vrijheid om de bijgebouwen binnen het bouwvlak te plaatsen.

De gekozen regeling voor het bouwen sluit aan op de recent in procedure gebrachte komplannen voor Buren, Lienden en Maurik.

Aanvullend op de in het bestemmingsplan opgenomen regeling biedt de regeling voor het vergunningvrij bouwen mogelijkheden om kleinschalige gebouwen te realiseren zonder dat een toetsing aan het bestemmingsplan vereist is. Deze regeling die is opgenomen in de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is op 1 oktober 2010 van kracht geworden.

De woningen langs de oude wegenstructuur hebben de aanduiding "cultuurhistorische waarden". Deze gronden maken deel uit van de oude dorpsstructuur. Deze structuur is ruimtelijk waardevol. In de regels is opgenomen dat met de

kenmerkend van deze gebieden rekening moet worden gehouden. Het gaat hierbij met name om de situering van de bebouwing op het perceel, binnen de omgeving. Door de vaak grotere percelen en de diversiteit van de bebouwing geeft de bestemming hier echter meer mogelijkheden voor nevenfuncties. Deze nevenfuncties zijn vaak van oudsher langs deze oude wegenstructuur gesitueerd. Binnen deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor extra ruimten voor nevenactiviteiten bij de woning. Deze nevenactiviteiten dienen in hun schaal, omvang en invloed op de omgeving duidelijk herkenbaar te zijn als een onderschikte activiteit naast het wonen. Ze mogen dus niet overheersen over de woonfunctie. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft voor nevenactiviteiten ruimere mogelijkheden dan de zonder meer toegelaten aan huis gebonden kantoor- en praktijkruimten, zoals dat voor de overige gronden het geval is.

In de **artikelen 17 tot en met 23** zijn de zogenoemde dubbelbestemmingen opgenomen. De bepalingen van deze bestemmingen hebben voorrang boven de eveneens opgenomen ander bestemmingen van de betreffende gronden.

Artikel 17. Leiding - Hoogspanning

De bestemming "Leiding - Hoogspanning" is toegekend aan de in het plangebied gelegen hoogspanningslijn en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de hartlijn van deze lijnen.

De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en de verbetering van de bewuste hoogspanningsleiding en op het voorkomen van onveilige en uit een oogpunt van volksgezondheid ongewenste situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de hoogspanningsleiding.

Alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

Daarnaast is de bestemming gericht op mogelijkheden voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties ten behoeve van radio- en telefoonverkeer.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder van kracht.

Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet in voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, of bij toepassing van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de leidingbeheerder worden gehoord.

Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Artikel 18. Leiding - Riool

De bestemming "Leiding - Riool" is toegekend aan de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleidingen en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de hartlijn van deze leidingen.

De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en de verbetering van de bewuste rioolwatertransportleidingen en op het voorkomen van onveilige situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de rioolwatertransportleiding. Alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder (het Waterschap

Rivierenland) van kracht Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet in voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, of bij toepassing van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de leiding-beheerder worden gehoord.

Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Artikel 19. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

Bijna geheel Zoelen heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van ten westen van de kern Zoelen, ter plaatse van het landgoed Soelen, heeft een middelhoge verwachtingswaarde en een deel een lage verwachtingswaarde. Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde deze dubbelbestemming gekregen.

Hierin is geregeld dat bepaalde grondwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en aanplantingen alleen toegestaan zijn met een omgevingsvergunning indien de afmetingen of omvang daarvan boven een in de regels genoemde oppervlaktemaat uitkomen.

Voor de gebieden met een middelhoge en lage verwachtingswaarde is geen specifieke dubbelbestemming opgenomen omdat de daarmee samenhangende oppervlakten, waarboven volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, voorwaarden moeten worden opgenomen, een zodanige omvang hebben dat deze normaliter niet zullen voorkomen binnen het gebied waarover dit bestemmingsplan zich uitstrekt, zijnde met name de bebouwde kom van het dorp Zoelen. Voor een belangrijk deel van dit gebied zijn er geen gevolgen voor kleinschalige nieuwbouw. Daar waar dit gebied grenst aan de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern" of de bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" dient een uitgebreidere afweging gemaakt te worden.

Artikel 20. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern

Binnen het gebied dat volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie het hoofdstuk onderzoek van dit bestemmingsplan) een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, wordt een gedeelte onderscheiden waarbinnen striktere voorwaarden voor het bouwen en werken en werkzaamheden gewenst zijn. Deze bestemming beschermt deze verwachtingswaarde op een vergelijkbare wijze als binnen het artikel "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied".

Artikel 21. Waarde - Archeologisch waardevol gebied

De bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" is toegekend aan een aantal kleinere, verspreid liggende, zogenoemde AMK-terreinen. Hiervan is de archeologische waarde bekend. De bestemming richt zich daarom op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn in de regels onder meer alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen, voor zover hierbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld, verboden. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbe-

treffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 22. Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming regelt het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in het beschermd dorpsgezicht, zoals dit in 1984 is vastgelegd, en beschermt deze waarden. De begrenzing van deze dubbelbestemming komt overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.

Artikel 23. Waterstaat - Beheerszone watergang

De A-watergangen in het gebied dienen een onderhoudszone van 4 m breed te hebben, vanwaar de watergang beheerd en onderhouden wordt. De dubbelbestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

In de artikelen 24 tot en met 30 zijn een aantal algemene regels opgenomen, die hierachter worden toegelicht.

Artikel 24. Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 25. Algemene bouwregels

Deze bepaling is opgenomen om de locatie van de gebouwen te koppelen aan de in het plan opgenomen bouwvlakken. Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden. De overschrijding van de betreffende bouwgrens mag in die gevallen niet meer bedragen dan 1 m en de terugplaatsing ten opzichte van die bouwgrens mag eveneens niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 26. Algemene aanduidingsregels

Bij de algemene aanduidingsregels is de aanduiding "Vrijwaringszone Molenbiotop" is toegekend aan het gebied rond de Molen in Zoelen. Om molens in de gemeente Buren voldoende wind te garanderen, zijn rond de molen vrijwaringszones aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte en waar voor nieuwe aanplant van beplanting een aanlegvergunning nodig is. Bestaande bebouwing en beplanting kan worden gehandhaafd en valt onder de overgangsbepaling voor wat betreft de toegelaten goot- en bouwhoogten.

De toegestane hoogtes en de grootte van de cirkels zijn bepaald aan de hand van de formule die opgesteld is door "De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland". Deze formule is toegepast om de maximale toegestane hoogte van bebouwing te berekenen.

Artikel 27. Algemene Gebruiksregels

In dit artikel worden bepaalde vormen van gebruik benoemd, die voor alle gronden binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Artikel 28. Algemene afwijkingsregels

Voor de een aantal aspecten kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsregels in dit plan.

Bed & breakfast

Vanuit recreatief oogpunt is de aanwezigheid van bed & breakfast-voorziening- en een goede zaak. Teneinde dit te kunnen toestaan biedt deze afwijking van de planregels met gebruikmaking van een omgevingsvergunning, onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden, mogelijkheden.

Erkers

Met deze afwijking van de planregels met gebruikmaking van een omgevingsvergunning wordt de bouw van kleine erkers buiten het bouwvlak onder voorwaarden mogelijk.

Evenementen

Evenementen, zoals kermissen en jaarmarkten, zijn maatschappelijk aanvaard- de activiteiten die op basis van de bepalingen niet zondermeer zijn toegelaten. Burgemeester en wethouder kunnen met het afgeven van een omgevingsvergunning daarin voorzien.

Grenzen en aanduidingen

Onder voorwaarden kan met gebruikmaking van een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regels teneinde af te wijken van in het plan aange- geven grenzen met een maximale maat van 2,5 meter.

Mantelzorg

Met deze afwijking van de planregels met gebruikmaking van een omgevingsvergunning wordt het onder nader benoemde omstandigheden en voorwaar- den mogelijk gemaakt om inwoning toe te staan.

Monumenten

Teneinde het bepaalde dat voortkomt uit vereisten vanwege de monumenten- wetgeving niet onbedoeld te beperken kan met gebruikmaking van een omge- vingsvergunning hiervan afgeweken worden.

Nutsvoorzieningen e.d.

Dit artikellid maakt het mogelijk kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentra- les, telefooncellen, geldautomaten enabri's (schuilgelegenheden) die nodig blijken, toe te laten.

Artikel 29. Algemene wijzigingsregels

In deze bestemming is een drietal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar- op hieronder nader wordt ingegaan.

Archeologische waarden

Teneinde flexibiliteit te hebben voor het geval uit onderzoek blijkt dat bepaalde gebieden geen archeologische waarden (meer) kennen of indien blijkt dat ar- cheologische waarden aanwezig zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid hetzij de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" vervallen,

hetzij de bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" worden opgenomen.

Nieuwe woningen

Op een aantal locaties is, na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, de realisatie van een in de omgeving passende vrijstaande woning mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden.

Nieuwe woningen Jeudestraat

Voor de locatie aan de Jeudestraat 89 waar een detailhandelsbedrijf aanwezig is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde ter plaatse twee vrijstaande woningen te kunnen realiseren. In de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden.

Nutsvoorzieningen

Dit artikellid maakt het mogelijk om grootschaliger bouwwerken voor nutsvoorzieningen die nodig blijken, toe te laten.

Artikel 30 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

Artikel 31 Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

5. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 is het bestemmingsplan voorgelegd aan:

- Waterschap Rivierenland;
- VROM-Inspectie regio Oost.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is door de gemeente benaderd en heeft ermee ingestemd dat het plan pas vanaf het ontwerp wordt toegezonden. Van de VROM-Inspectie regio Oost is nog geen reacties ontvangen.

De reacties van het waterschap is hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reacties als ingesprongen tekst is aangegeven.

Waterschap Rivierenland

Het plan betreft een consoliderend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingen. Het plan geeft aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen over de gekozen bestemmingsregeling ten aanzien van de A-watgangen en de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang".

Het waterschap verzoekt om ter plaatse van de duikers de bestemming "Water" te laten prevaleren boven de bestemming verkeer en merkt op dat de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" niet overal correct / volledig is weergegeven.

Ten aanzien van de regels wordt opgemerkt wordt het artikel voor de dubbelbestemming "Leiding - Riool" ontbreekt.

Daarnaast wordt verzocht de toelichting aan te vullen op het aspect van het oppervlaktewatersysteem.

Het Waterschap adviseert positief over het plan mits de opmerkingen die gemaakt zijn in bijlage1 alsnog verwerkt worden in het plan.

Naar aanleiding van de opmerkingen met betrekking tot de A-watgangen wordt opgemerkt dat in dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om het belang van het waterschap te waarborgen door de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang". Deze bestemming is gelegd over de A-watgang en de beheerszone ter weerszijde van de A-watgang. Afhankelijk van de watergang is de beheerszone 4 meter of 7,5 meter breed. De dubbelbestemming is bovendien over de bestaande duikers en bruggen gelegd. Opgemerkt wordt dat de bestemmingsregeling voor de overige bestemmingen de aanleg van duikers niet in de weg staan.

Daar waar de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" niet correct / volledig is weergegeven is dit nu aangepast.

In de regels is de dubbelbestemming "Leiding - Riool" nu opgenomen. De toelichting is aangevuld op het aspect van het oppervlaktewatersysteem en de opmerkingen uit bijlage 1 zijn verwerkt in het plan.

Bijlage 1 is hierachter opgenomen.

Vanaf 24 juni 2010 ligt het bestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage. Binnen deze periode wordt een inloopavond georganiseerd.

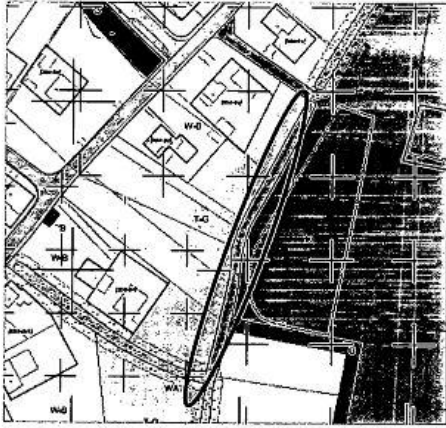
2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Het ontwerpbestemmingsplan “Zoelen, Kom” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 24 juni 2010 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Ten behoeve van het plan is een procesnota opgesteld die als separate bijlage bij het plan gevoegd is.

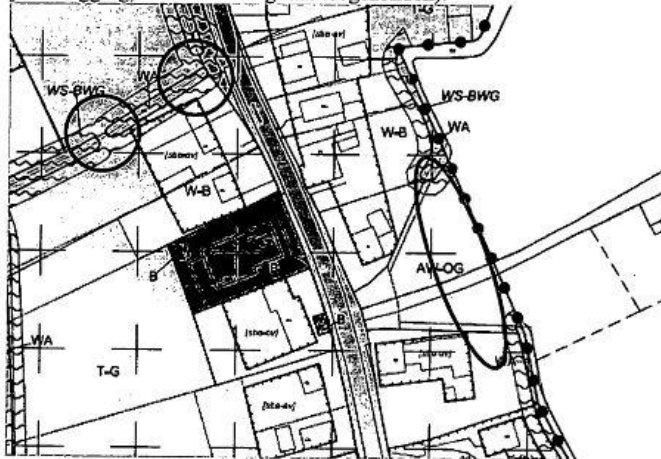
Bijlage 1: Technisch inhoudelijke opmerkingen

Plankaarten:

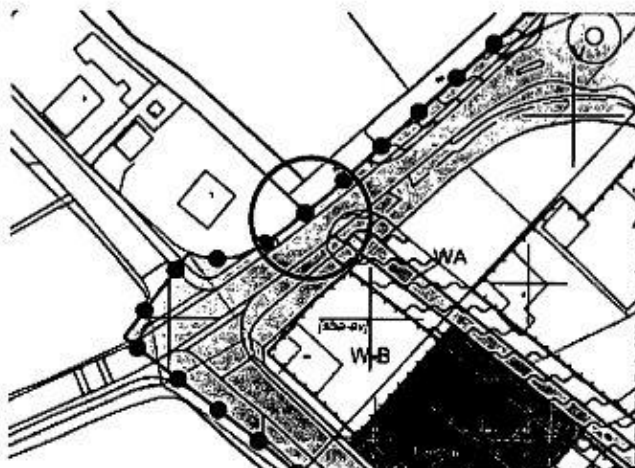
1. Op plankaart 3 ontbreekt een deel van de zone WS-BWG bij de A-watgang:



2. Op plankaart 2 ontbreekt een deel van de A-watgang dat beduidend is (zie legger voor juiste ligging, deze wordt digitaal toegezonden):



3. Graag de A-watgang als doorgaande watgang in zijn geheel als water bestemmen, omdat de aan- en afvoer niet onderbroken worden.
4. Plankaart 1: idem: A-wg als water bestemmen, de aan- en afvoer stoppen hier niet.



Plankaarten verder akkoord.

Regels:

Er zijn geen regels specifiek voor Zoelen aangeleverd, hiervoor wordt door de gemeente Buren verwezen naar de regels bij het concept ontwerp bestemmingsplan Kom Beusichem.

5. In het plangebied is een rioolwatertransportleiding opgenomen, welke op de plankaart als dubbelbestemming is opgenomen. Zie het bestemmingsplan Buitengebied voor regels ter bescherming van deze persleiding.

Toelichting:

6. De paragraaf waterhuishouding (pagina 15) beschrijft alleen het rioleringsstelsel.
7. Volgens onze informatie ligt in Scharenburg te Zoelen een duurzaam gescheiden stelsel. Het hemelwater wordt eerst gefilterd voordat het wordt geloosd op oppervlaktewater.
8. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt niet gestreefd naar een 'gescheiden' maar een 'duurzaam gescheiden stelsel'. Eventueel toevoegen dat het rioolwater van Zoelen wordt afgevoerd naar de RWZI in Tiel.
9. Eventueel een kaartje toevoegen met de locatie van lozingspunten en bergbezinkvoorzieningen (BBV's).
10. In het gemeentelijk rioleringsplan is de volgende passage opgenomen, welke ook relevant is voor het rioleringsbeleid bij bestaande woon- en werkgebieden:

Regel van een bergbezinkvoorziening

De gemeente streeft naar duurzaam en integraal waterbeheer. Het is daarom wenselijk dat het relatief schone hemelwater van wegen en daken opgevangen wordt in het gebied zelf door het af te voeren naar het oppervlaktewater of het te infiltreren in de bodem. Hiermee kunnen problemen met riooloverstorten op het oppervlaktewater voorkomen worden evenals verdroging van de regio. In de gemeente Buren is alleen in de meest recent ontwikkelde woon- en werkgebieden een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Een deel van het hemelwater wordt hierbij naar het oppervlaktewater afgevoerd. Voor het overige is een gemengd stelsel toegepast. Het is wenselijk in de toekomst meer hemelwater van het (gemengde) riool af te koppelen en te bergen in het oppervlaktewater of in de bodem te infiltreren. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Ook moet gezocht worden naar mogelijkheden bestaande woon- en werkgebieden af te koppelen.

11. Toevoegen passage over oppervlaktewatersysteem: Het oppervlaktewater in Zoelen is gelegen in verschillende peilgebieden, welke in noordelijke richting afwateren richting de Maurikse Wetering. De Linge kent een hoger oppervlaktewaterpeil dan de watergangen in de kom. Ter plaatse van de voormalige rivier de Soel, tussen de hoger gelegen Achterstraat en Jeudestraat, ligt de belangrijkste A-watergang. Deze watergang is ingeklemd tussen de particuliere tuinen tussen Achterweg en Jeudestraat, waardoor deze over grote delen niet belcefsbaar en slecht te onderhouden is.
12. Waterplan:
Niet genoemd is het waterplan Buren. Dit plan is in 2009 door gemeente en waterschap vastgesteld en heeft knelpunten in het oppervlaktewatersysteem in kaart gebracht. Voor Zoelen zijn een aantal knelpunten benoemd, waaronder een tekort aan waterberging, en problemen met de doorstroming en onderhoudbaarheid van de A-watergang.