

BESTEMMINGSPLAN MAURIK, FAZANT EN PATRIJS





BESTEMMINGSPLAN MAURIK, FAZANT EN PATRIJS GEMEENTE BUREN

Planstatus	Vaststelling
Datum	29 - 02 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0214.MAUFazantPatrijs-BVA1
Auteur(s)	Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	8
3.	Beleidskader	10
3.1	Europees- en Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Beleid waterschap	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2	Milieu	21
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Vormvrije m.e.r. – beoordeling	30
5.	Juridische aspecten	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Opbouw regels	32
5.3	Bestemmingen	32
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.1	Economisch uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

Bijlage 1 Actualisatie bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de beoogde afronding van het plan Oosterweyden in Maurik, gemeente Buren.

Op 11 juli 2023 stelde het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren de uitgangspunten vast voor het afronden van het plan Oosterweyden in Maurik voor zover de nog te bouwen plandelen “De Terpen” en “Appartementeneiland” betreft. Het voorgestelde woningprogramma van de plandelen De Terpen en Appartementeneiland is nu:

Totaal 45 woningen in deelgebied De Terpen, onderverdeeld in:

- 12 levensloopbestendige woningen;
- 19 rijwoningen;
- 10 vrijstaande woningen;
- 4 twee-onder-een-kap woningen.

Totaal 21 woningen in deelgebied Appartementeneiland, onderverdeeld in:

- 21 sociale huurappartementen.

Voorstaande woningprogramma past niet volledig in het bestemmingsplan “Kernen Buren” uit 2013. De beoogde ontwikkeling overschrijdt namelijk het maximum van 370 woningen, welke zijn toegestaan binnen de gehele bestemming ‘Wonen – Maurik oost’, met 29 woningen. Dit betreffen 14 rijwoningen, 7 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 levensloopbestendige woningen. De overige beoogde woningen conform het woningbouwprogramma van de plandelen De Terpen en Appartementeneiland zijn passend binnen het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren”.

De nieuwe uitgangspunten en de 29 extra woningen zijn passend binnen het gemeentelijk ruimtelijk- en woonbeleid. Om de bouw mogelijkheden af te stemmen op het beoogde woningbouwprogramma, wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Maurik, behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het plangebied bevindt zich in de nieuwbouwwijk Oosterweyden en bestaat uit (een deel van) het deelgebied De Terpen, in het verlengde van de wegen Fazant en Patrijs.

Het plangebied is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Maurik, sectie L, nummer 2844 en kent een totale oppervlakte van 9.730 m².

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

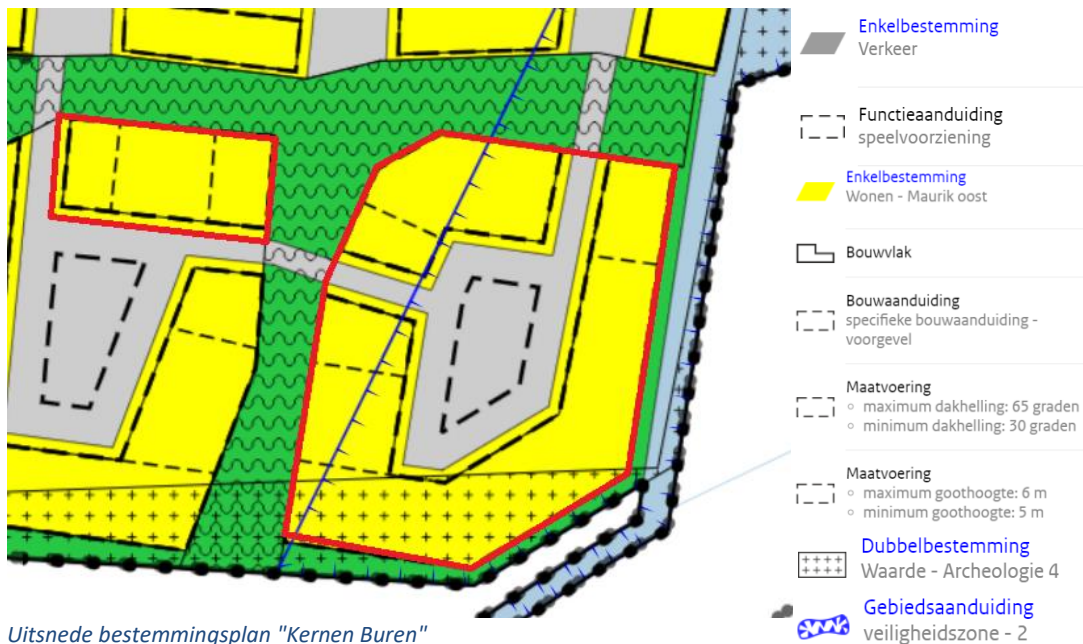


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Kernen Buren”, vastgesteld op 25 juni 2013, van toepassing.

Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Wonen – Maurik oost’ met gedeeltelijk de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – voorgevel’ en de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum dakhelling: 65 graden’, ‘minimum dakhelling: 30 graden’, maximum goothoogte: 6 m’ en ‘minimum goothoogte: 5 m’. Verder kent het plangebied de enkelbestemming ‘Verkeer’ met gedeeltelijk de functieaanduiding ‘speelvoorziening’ en gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ ‘Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3’ en de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – 2’.



Uitsnede bestemmingsplan "Kernen Buren"

Wonen – Maurik oost

De voor 'Wonen – Maurik oost' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, inclusief mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel, waterpartijen en -gangen, waterberging en daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds en schouwstroken. Daarbij geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen onder andere dat het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen – Maurik oost' niet meer mag bedragen dan 370. De hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap, waarbij de minimale dakhelling niet minder mag bedragen en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel' dient de zijgevel van het hoofdgebouw van de hoekwoning, evenals de voorgevel, een dubbele oriëntatie te hebben en indien een minimale en maximale goothoogte is aangegeven mag de goothoogte niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden met bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afwateringsdoeleinden, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwdabri's, zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen, terreinafscheidingen en (keer)muren, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, weg- en waterbouwkundige kunstwerken, bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, muziektent en garageboxen.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' en 'Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Het "Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023" is vastgesteld op 30 januari 2024. Voor het aspect archeologie heeft de gemeente Buren momenteel een "Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023" als ontwerp ter inzage ligging. Dit parapluplan vervangt alle regels ten aanzien van archeologie in de huidige bestemmingsplannen. Daarmee kunnen ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan het nieuwe archeologiebeleid. Op basis van dit paraplubestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3'. De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Veiligheidszone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie of een hoge druk aardgasleiding.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het plangebied beschreven, waarin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur, de beoogde toekomstige situatie en de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op Europees, Rijks, provinciaal, waterschaps en gemeentelijke niveau staat in hoofdstuk 3. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Maurik is ontstaan op een oost-west gelegen oeverwal als gestrekt esdorp. De hoofdstraat, op enige afstand evenwijdig aan de Rijnbandijk, maakte deel uit van de destijds belangrijke oost-west-verbinding tussen Culemborg en Wageningen. Bij de kruising van verbindingswegen is, op een kleine hoogte, de dorpskerk ontstaan, die via voetpaden (kerkpaden) te bereiken was. Enkele van deze paden vormen nu de Kerkweg en de Raadhuisstraat.

Het oost-west gelegen nederzettingenpatroon is langgerekt en bochtig. Samen met de bebouwing langs de dwarsweggetjes naar de Rijnbandijk en de bebouwingsuitloop in zuidelijke richting langs de huidige Tielsestraat, ontstond een enigszins grillige bebouwingsstructuur. De grillige structuur ten noorden van de hoofdstraat, en de nabijheid van de Rijnbandijk, maakt dat de meeste nieuwbouwwitbreidingen in zuidelijke richting plaatsvinden. Een recente uitzondering daarop is het gebied Polderhuizen.

De eerste planmatige uitbreidingen van Maurik liggen achter de historische bebouwingslinten. De woongebieden hebben een hogere dichtheid dan van de historische bebouwingsstructuur.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Maurik

Het historisch centrum wordt gevormd door het dorpsplein aan de Raadhuisstraat met de iets hoger gelegen kerk als karakteristiek complex aan het kerkplein. Vanaf dit centrum breidt de bebouwing zich verder uit langs de verbindingswegen. Half open bebouwingslinten met een agrarisch karakter is het resultaat. Enkele dwarsstraatjes richting de dijk, vormen als het ware een buurtje. Karakteristiek zijn de smalle woningen op diepe percelen en paden die tot aan de achterzijde van de percelen doorlopen en waaraan nog enkele woningen liggen.

Op enkele plaatsen heeft de kern nog belangrijke relaties met het buitengebied. Dat is voornamelijk daar waar de oude linten grenzen aan het omringende agrarische gebied en bij de dwarsstraten. Een waardevol element is de boerderij Mariënhof. Deze boerderij heeft een belangrijke zichtrelatie met het waardevolle gebied van de Maurikse Wetering. Vanuit de Kapelstraat is, via de lange toegangsweg, eveneens een belangrijke zichtrelatie met deze boerderij.

De functionele structuur van de kern Maurik is onder te verdelen in de volgende gebieden: het dorpscentrum, de oude dorpsstructuur, de planmatig ontwikkelde woongebieden en de bedrijventerreinen. In het dorpscentrum zijn vooral winkels en horeca te vinden. Langs de oude wegen is een mengeling van woningen, bedrijven en enkele winkels aanwezig. In de woongebieden wordt daarentegen alleen gewoond. Over het algemeen gezien is de woonfunctie overheersend in de kern.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de nieuwbouwwijk Oosterweyden. De nieuwbouwwijk Oosterweyden in het oosten van de kern Maurik is een ruim opgezette, waterrijke woonomgeving. Van de 370 woningen die in de wijk gepland staan, zijn er inmiddels zo'n 200 gerealiseerd in de deelplannen Grutto-Noord, Grutto-Zuid, De Hoven en 't Eiland Oost.

In Oosterweyden is sprake van een gevarieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen, in zowel de koop- als huursector. Dit betreffen hoofdzakelijk grondgebonden woningen, zowel rijwoningen als vrijstaand. De woningen kennen een goothoogte variërend van 3 tot maximaal 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.



Oorspronkelijke verkavelingsopzet Oosterweyden

Het plangebied is onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Maurik, sectie L, nummer 2844 en kent een totale oppervlakte van 9.730 m², en bestaat uit (een deel van) het deelgebied De Terpen, in het verlengde van de wegen Fazant en Patrijs.

Het plangebied is momenteel nog onbebouwd, evenals de omliggende gronden. Het plangebied is inmiddels voorbelast ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken. Tot het aanbrengen van de voorbelasting in 2021 is het plangebied in gebruik geweest als landbouwgrond/grasland.



Luchtfoto bestaande situatie (2023)

2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Het planvoornemen betreft de beoogde afronding van het plan Oosterweyden in Maurik, gemeente Buren. De afronding bestaat uit:

Totaal 45 woningen in deelgebied De Terpen, onderverdeeld in:

- 12 levensloopbestendige woningen;
- 19 rijwoningen;
- 10 vrijstaande woningen;
- 4 twee-onder-een-kap woningen.

Totaal 21 woningen in deelgebied Appartementeneiland, onderverdeeld in:

- 21 sociale huurappartementen.

Voorstaande woningprogramma past niet volledig in het bestemmingsplan “Kernen Buren” uit 2013. De beoogde ontwikkeling overschrijdt namelijk het maximum van 370 woningen, welke zijn toegestaan binnen de gehele bestemming ‘Wonen – Maurik oost’, met 29 woningen. Dit betreffen 14 rijwoningen, 7 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 levensloopbestendige woningen. Het betreffen allen grondgebonden woningen in de categorie ‘dure koop’.



Beoogde situatie

Voorstaande wordt mogelijk gemaakt middels een zogenaamd postzegelbestemmingsplan voor de 29 woningen. De gronden krijgen hiertoe grotendeels de bestemming 'Wonen' met gedeeltelijk de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Per bouwvlak wordt het aantal woningen, evenals de maximum goot- en bouwhoogten opgenomen. Overeenkomstig de nabijgelegen woningen en het vigerend bestemmingsplan "Kernen Buren" wordt de goot- en bouwhoogte juridisch-planologisch vastgelegd op respectievelijk 6 en 9 meter.

Parkeren

Ten aanzien van de woningen dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en/of in de openbare ruimte. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid zullen er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied van De Terpen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende een aantal Europese lidstaten, waaronder Nederland, in Valletta het Verdrag van Malta. Dit Europese verdrag is erop gericht het archeologisch erfgoed beter te beschermen (officieel heet het verdrag dan ook 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed'). Door het aantal grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen wordt het archeologisch erfgoed in toenemende mate bedreigd. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta luiden:

- Streven naar behoud ter plaatse ('in situ') van archeologische waarden. Conservering van archeologische resten kan het beste in de bodem;
- Het tijdig rekening houden met aanwezige of te verwachten archeologische resten bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- De verstoorder betaalt de kosten voor archeologisch onderzoek als in situ behoud niet mogelijk is. De verstoorder wordt hiermee gestimuleerd om naar alternatieven te zoeken voor de ontwikkeling.

Het aspect erfgoed wordt nader getoetst in paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Een aantal aspecten is van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en/of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder, blijkt dat de afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen als het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn getrokken, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Toetsing plangebied

Het planvoornemen omhelst het planologische vastleggen van 29 extra woningen ten opzichte van de huidige 370 woningen binnen de bestemming 'Wonen – Maurik oost'. De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen derhalve een nieuwe stedelijk ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Een motivering is nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan (behoefte).

Behoefte

De behoefte bij een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Uit de kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de gemeente Buren (vanuit de regionale woningbouwprogrammering) blijkt dat er momenteel in alle segmenten (huur / koop) en prijsklassen nog ruimte is voor toevoegingen. Met name betaalbare eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen in alle prijscategorieën, waaronder ook nadrukkelijk het dure segment (> €250.000). Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 29 koopwoningen in het duurdere segment.

Daarnaast blijkt zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek, een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Buren. De regionale woningbouwopgave voor de gemeente Buren is in regionaal verband vastgesteld op 1.109 woningen in de periode 2015-2025. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt 70 tot 100 woningen per jaar tot aan 2025. Enerzijds komt de woningbehoefte voort uit de veranderende samenstelling van de bevolking (gezinsverdunning), maar er is ook een woningbehoefte door instroom van buiten de gemeente.

Daarbij gaan de plannen voor de nieuwbouwwijk Oosterweyden al verder terug: al in de toekomstvisie de Structuurvisie 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 365 woningen aan de zuid- en zuidoostzijde, Maurik Oost. Deze woningen zijn reeds juridisch planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Kernen Buren" in 2013. Hiermee is de woningbehoefte en regionale afstemming afdoende gemotiveerd.

In Oosterweyden is reeds sprake van een gevarieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen, in zowel de koop- als huursector. In onderhavige deellocatie is, in lijn met de kwalitatieve woningbouwprogrammering en de woonvisie, het woningbouwprogramma geoptimaliseerd ten opzichte van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Het nieuwe woningbouwprogramma sluit daarbij beter aan bij de huidige behoefte.

Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief voorziet in de behoefte. De inpassing van dit initiatief binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan een goede ruimtelijk ordening, onder andere omdat het aansluit bij de doelstellingen van de Ladder.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het Europees en rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig:
 - Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna.
 - Voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.
 - Aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend:
 - Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.
 - Het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen.
 - Het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. In de Omgevingsverordening wordt uitvoering gegeven aan de Gelderse Omgevingsvisie en het realiseren van het wensbeeld van de provincie.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland.

In de verordening wordt richting gegeven aan de zeven samenhangende thema's/ambities uit de Omgevingsvisie.

Ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied gelden verschillende regels uit de provinciale omgevingsverordening. In het vervolg van deze paragraaf komen deze regels aan bod en is ingegaan op de relatie tussen deze regels en voorliggend bestemmingsplan.

Kaart 2: Glastuinbouw

➔ Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied

Kaart 9: Water en milieu

➔ Intrekgebied

Glastuinbouw

Een bestemmingsplan kan, gerekend vanaf 29 juni 2005, eenmalig een uitbreiding tot vijf hectare toelaten van een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied, als in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- a. De uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf;
- b. Verplaatsing naar een glastuinbouwontwikkelingsgebied bedrijfseconomisch niet haalbaar is;
- c. Deze uitbreiding zich verdraagt met de ter plaatse relevante omgevingskwaliteiten als bedoeld in artikel 1.1a, tweede lid, van belang zijnde gebiedskwaliteiten van natuur, landschap en water.

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op een glastuinbouwbedrijf. Voorstaande is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Intrekgebied

De provincie streeft er naar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Onderhavig plan voorziet niet in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Voorstaande is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Beleid waterschap

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap Rivierenland wat zij in de planperiode (2022-2027) willen bereiken, met wie, hoe ze dat willen doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer in het beheergebied de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook geven ze aan hoe ze deze opgaven samen met anderen willen oppakken en inspelen op initiatieven van derden.

Het waterschap geeft zo helder mogelijk de koers en keuzes aan. Met dit WBP maken ze geen nieuw beleid, maar beschrijven ze de uitvoering van bestaand beleid of het voornemen om voor een thema nieuw beleid te gaan maken. Het WBP vormt het beleidshart van het waterschap. Dit programma biedt houvast voor bestuurders en medewerkers van het waterschap en van diens partners.

Keur Waterschap Rivierenland

De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van A- of B-waterlopen niet zonder toestemming van het waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang.

De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd, dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding ten aanzien van onderhavig plan. Hieruit blijkt dat het planvoornemen past binnen het waterschapsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Buren

De Omgevingsvisie betreft de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zet de gemeente een koers uit voor de lange termijn. Een koers waarmee ze antwoord geven op de dynamiek in de samenleving en de trends die op de gemeente afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken, die van oudsher bij de gemeente horen, en die de gemeente al lange tijd beschermen, behoudt.

Om dit te bereiken heeft de gemeente 5 speerpunten uitgewerkt voor het beleid op de fysieke leefomgeving:

1. Evenwichtige groei;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Sterke voorzieningen;
4. Naar een multifunctioneel buitengebied;
5. Ruimte voor onze kenkwaliteiten en – activiteiten.

Specifiek voor Maurik zijn de belangrijkste opgaven daarbij:

- De sociale cohesie vergroten en elkaar ontmoeten beter faciliteren
- Het areaal gebruiksgroen vergroten en het groenbeeld in de straten versterken
- De verkeersveiligheid verbeteren
- Meer woonruimte realiseren voor begeleid- en beschermd wonen, voor senioren, jongeren en één persoon huishoudens
- Het dorp verduurzamen
- De werkgelegenheid vergroten
- De OV-verbindingen met omliggende steden verbeteren
- De dorpskern versterken als visitekaartje en ontmoetingsplek

De gehele ontwikkeling van de wijk Oosterweyden draagt bij aan het verstreken van de dorpskern Maurik. Door de toevoeging van 6 levensloopbestendige woningen draagt het planvoornemen daarnaast onder andere bij aan de opgaven ‘meer woonruimte realiseren voor senioren’.

Woningbouwprogramma 2022-2030

Het woningbouwprogramma 2020-2030 beschrijft de kaders op het gebied van wonen in de gemeente Buren. Het woningbouwprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de ‘dorpse’ kwaliteit;
2. Bouwen voor de jonge doelgroep;
3. Bouwen voor de oudere doelgroep;
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In dit programma zijn 840 woningen noodzakelijk voor de autonome groei. De overige 560 woningen zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder terugkeerders, mensen die eerder in Buren woonden en om redenen van studie of werk de gemeente hebben verlaten en nu weer terug willen komen.

Voorliggend plan betreft de afronding van de nieuwbouwwijk Oosterweyden in Maurik. De beoogde ontwikkeling overschrijdt het maximum van 370 woningen, welke zijn toegestaan binnen de woonwijk Oosterweyden, met 29 woningen. Dit betreffen 14 rijwoningen, 7 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 levensloopbestendige woningen. Hiermee voorziet het planvoornemen in woningen voor zowel de jonge als de oudere doelgroep. Bij het ontwerp is daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de rest van de wijk, ofwel het dorpse karakter van de wijk. Daarmee sluit onderhavig plan aan bij de eerste drie strategische pijlers uit het Woningprogramma 2020-2030.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijke beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Erfgoedwet en ruimtelijke plannen

De bekrachtiging van het Verdrag van Malta (zie paragraaf 3.1) maakte de weg vrij om archeologisch erfgoed in wetgeving te verankeren. In oktober 2003 ging een eerste wijzigingsvoorstel naar de Tweede Kamer. Dit leidde uiteindelijk tot de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007. Deze wijzigingswet maakte het mogelijk onder meer delen van de toenmalige Monumentenwet 1988 aan te passen, zodat overheden bij hun ruimtelijke plannen in het vervolg rekening houden met erfgoed in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is. Aangezien een belangrijk deel van de ruimtelijke ontwikkeling via bestemmingsplannen en verordeningen bij gemeenten is neergelegd, zijn gemeentelijke overheden grotendeels belast met de zorgplicht voor het archeologische erfgoed op haar grondgebied. Inmiddels is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van kracht. Hierin wordt het behoud en beheer van Nederlands erfgoed in één integrale wet geregeld.

Gemeentelijk beleid

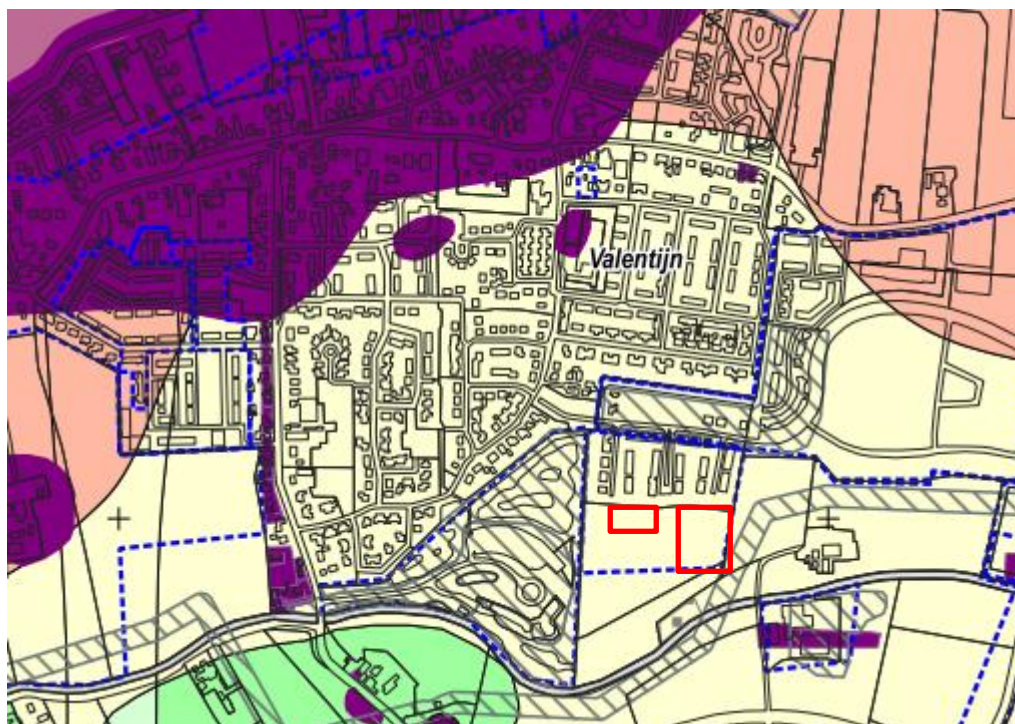
Op 18 oktober 2022 is het nieuwe archeologiebeleid van de gemeente Buren vastgesteld. Dit beleid betreft beleidskaarten en bijbehorende toelichting in de vorm van het rapport 'In de Bodem van Buren'. In dit document zijn de archeologische waarden- en verwachtingskaarten van de gemeente geactualiseerd.

Het (ontwerp) paraplubestemmingsplan zorgt voor de planologisch-juridische borging van het nieuwe gemeentelijk archeologiebeleid 'In de bodem van Buren'. De basis voor het juridisch kader ligt in de inventarisatie en beleidskeuzes die uit de jongste inventarisatie zijn voortgekomen. De basis daarvoor is al in 2007 gelegd toen ADC Heritage de toenmalige stand van kennis heeft verzameld en geordend om archeologische erfgoedzorg in de gemeentelijke ruimtelijke ordening een volwaardige plek te geven. De kennis en inzichten over de fysieke ondergrond waren na ruim 10 jaar toe aan vernieuwing. Op het gebied van de fysische geografie, bodemkunde en archeologie is bestaande informatie geactualiseerd en zijn nieuwe gegevens toegevoegd om beter toegerust te zijn op omgevingsvraagstukken.

Archeologisch Adviesbureau RAAP heeft samen met Omgevingsdienst Rivierenland het proces van inhoudelijke informatie via een waarderingsfase naar beleidsmatige keuzes vorm gegeven. Het resultaat van de actualisatie zijn twee themakaarten (een geomorfogenetische en een bodemverstoringskaart), een waarden- en verwachtingenkaart en de uiteindelijke archeologische beleidskaart.

Plangebied

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. Hierop is de ligging van het plangebied globaal met rood omkaderd.



Beleids categorie

Archeologisch Waardevolle Gebieden

- AWG0 (Archeologisch rijksmonument)
- AWG1 (AMK-terreinen)

- AWG2 (vindplaatsen, oude woongronden, woonheuvels, historische dijken, dorpskernen, kasteelterreinen en eendenkooien)
- AWG3 (omgrachtigingen)

Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden

- AWV4 (zoekgebied Romeinse Limes en castella)
- AWV5 (hoge verwachtingszones; opgevoelde restgeulen; uiterwaard vanaf Romeinse tijd)
- AWV6 (middelmattige verwachtingszones; uiterwaard vanaf vroege en late middeleeuwen)
- AWV7 (lage verwachting met vanaf 1,5 m -mv een middelmattige verwachting)
- AWV8 (lage archeologische verwachting; uiterwaard vanaf nieuwe tijd)
- AWV9 (verwachting voor watergerelateerde archeologie)

Beleid

Elke vorm van bodemingrepen zonder of in afwijking van de vergunning is op basis van de Erfgoedwet verboden.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 50 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 50 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan de bovenzijde van de waterbodem.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 200 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Streven naar behoud in huidige staat. Er is hier sprake van twee verwachtingszones die elkaar afdekken. Voor het bovenste deel van de ondergrond (vanaf maaiveld tot een diepte van 1,5 m -mv) geldt een lage archeologische verwachting, terwijl voor de ondergrond dieper dan 1,5 m -mv een middelmattige verwachting geldt. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht bij:

- bodemingrepen met een oppervlakte van 1.000 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 1,5 m -mv of dieper.
- bodemingrepen groter dan 5.000 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² én dieper reikt dan 0,3 m -mv dient contact te worden opgenomen met de archeologisch adviseur van de gemeente. Deze archeologisch adviseur stelt vast of de uitvoering van archeologisch onderzoek nodig is of niet.

Streven naar behoud in huidige staat indien archeologische resten aanwezig zijn; archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep in de waterbodem groter is dan 1.000 m².

Uitsnede Archeologische beleidskaart

Uit voorgaande kaart blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een gebied met een middelmattige verwachtingszone (AWV6). In het paraplubestemmingsplan wordt deze categorie aangeduid als 'Waarde – Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3'.

Archeologisch onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.000 m² en de diepte van de ingreep dieper is dan 30 cm. De beoogde werkzaamheden omvatten geen grotere oppervlakte dan 2.000 m². Archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. In voorliggend plan wordt de archeologische dubbelbestemming met de bijbehorende drempelwaarde voor onderzoek overgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Ter bescherming van de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden, wordt de dubbelbestemming uit het parapluplan overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1998 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren worden gehaald.

In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen over hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om verder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafwegingen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Gemeentelijk beleid

Een aantal gebieden binnen de gemeente wordt gekenmerkt door bijzondere, met elkaar samenhangende sporen van de eeuwenoude bewoningsgeschiedenis van het gebied. Deze gebieden bevatten met name relictten van rivierlopen, dijken, kaden, dijkdoorbraakkolken, huisterpen, donken, woerden (hoger gelegen oude woongronden) en kenmerkende verkavelingen. Daarnaast betreft het gebieden waar vanouds weinig bewoning voorkomt of waar deze is gerangschikt volgens een kenmerkend bewoningspatroon.

In het kader van een verder ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden (LNC-waarden) en het recreatief medegebruik, wordt gestreefd naar het behoud en eventueel naar het herstel van de cultuurhistorische waarden van deze gebieden. Ontwikkelingen die deze waarden aantasten worden tegengegaan.

Plangebied

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing/waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt er voor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op een milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de nieuwbouwwijk Oosterweyden. Derhalve wordt aangesloten bij de richtafstanden t.o.v. een rustige woonwijk.

De dichtstbij gelegen (niet agrarische) milieubelastende functie betreft het gemeentehuis aan De Wetering 1. Dergelijke functie valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt circa 140 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve ruimschoots voldoen. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een tweetal veehouderijen, die ten aan van het aspect geur gevolgen kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het aspecten geur wordt nader beschreven in paragraaf 4.2.5 Geur.

De beoogde woningen komen daarbij niet dicht bij de milieubelastende functies te liggen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Kernen Buren". Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op kortere afstand van deze milieubelastende functies. De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van de bedrijven. Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.2 Bodem

Besluit bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw of de aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Actualiserend bodemonderzoek

In oktober 2021 is door Adcim B.V. een actualisatie uitgevoerd¹ voor het in 2014 uitgevoerde bodemonderzoek.

Op basis van de actualisatie kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- Zowel de boven- als ondergrond bestaat met name uit onverdachte klei zonder bijmengingen welke voldoet aan klasse achtergrondwaarde.
- De uitgevoerde activiteiten ten behoeve van bouw- en woonrijp hebben niet geleid tot verslechtering van de bodemkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden op de onderzoekslocatie die geleid hebben tot een verslechtering van de bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.3 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden.

Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

¹ Actualisatie bodemonderzoek, Adcim B.V., projectnummer 20200325, 25 oktober 2021

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), het “Besluit externe veiligheid transportroutes” (Bevt) en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb).

Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie extern veiligheid, ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en “bijzonder kwetsbare objecten”.

Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, beoogd. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee niet aannemelijk/uitgesloten. Daarmee kan er dus ook geen strijd met de Externe veiligheid beleidsvisie van Buren ontstaan.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen, vanwege een gasleiding van de Gasunie.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de veiligheidszone van deze leiding (gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – 2’). De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – 2’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie of een hoge druk aardgasleiding. Op gronden met de aanduiding ‘veiligheidszone – 2’ is het verblijf van een niet- of verminderd zelfredzame groep van personen niet toegestaan. Binnen deze zone worden met het planvoornemen geen objecten gerealiseerd waarbinnen niet- of verminderd zelfredzame groep van personen verblijven.

Gezien het bovenstaande is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen. Desalniettemin wordt ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en;
- De zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.4 Geluid

Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijk rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone van een weg, omdat in de omgeving alleen sprake is van 30-km/ uur wegen (de gehele nieuwbouwwijk Oosterweyden is aangemerkt als een verkeerskundig verblijfsgebied). Een 30-km/uur weg leidt niet tot een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd.

Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat

Plangebied

Het planvoornemen betreft de beoogde afronding van het plan Oosterweyden in Maurik, gemeente Buren. De dichtstbij gelegen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn de rundveebedrijven aan de Meerboomweg 2 en 4. Deze bedrijven zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 85 en 122 meter van het plangebied.

De beoogde woningen komen niet dicht bij de veehouderij(en) te liggen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren”. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op kortere afstand van de veehouderij(en). De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijbedrijven. Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij(en).

Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentratie van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging, dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkeling in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

De Regeling niet in betekenende mate bijdrage geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

De realisatie van 29 extra woningen ten opzichte van de huidige 370 draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.7 Natuur

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genaamd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebied, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met de gemeenten afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullend voorschriften zijn gesteld voor dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel beschermd worden:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten over waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal soorten geldt dat hun nest jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- Overige beschermde soorten: soorten genoemd in de bijlagen bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb).
Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door de provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zo veel mogelijk) te voorkomen.

Plangebied

Het hele bouwterrein is in 2021 voorbelast, er is zand en klei gestort en uitgereden, ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken. Het plangebied kent daarmee geen geschikt biotoop (meer) voor beschermde dier- en plantensoorten. Een quickscan natuurwetgeving is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Met behulp van een Aeries berekening² is de stikstofemissie berekend voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. De stikstofdepositie is derhalve niet waarneembaar op Natura 2000 gebieden.

Het planvoornemen zal niet leiden tot een significant effect op de omliggende Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Watertoets

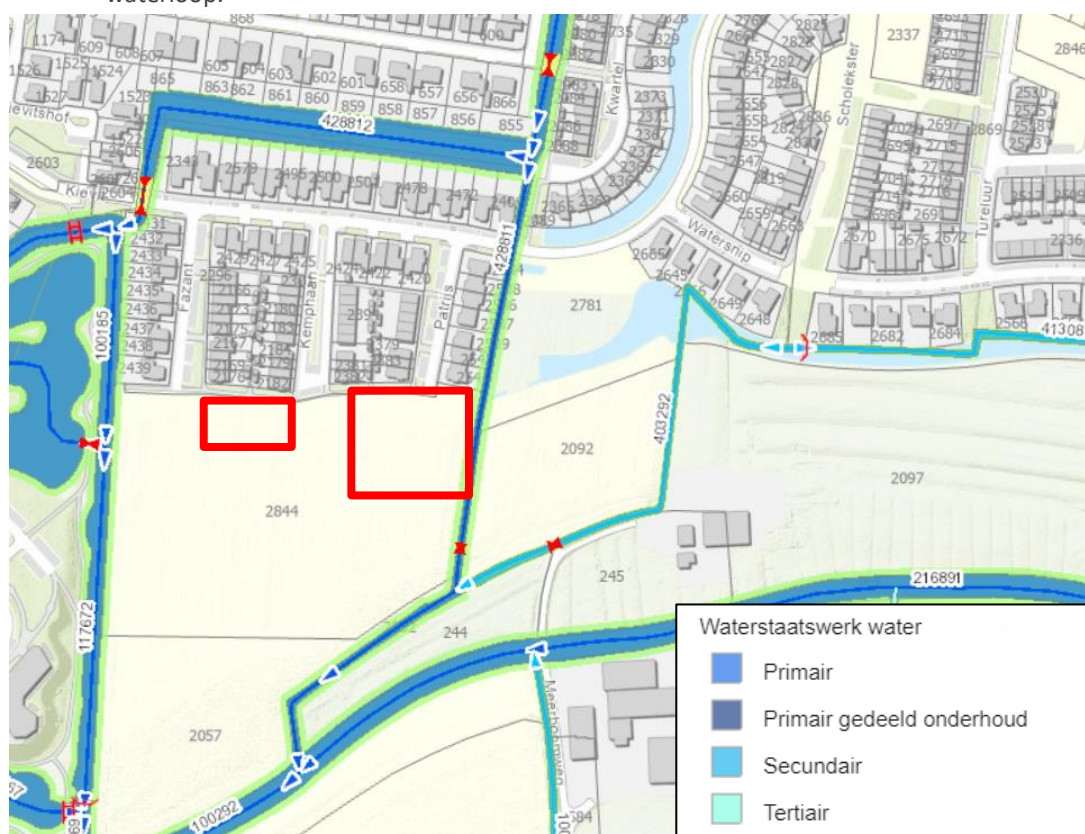
Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

² Stikstofdepositie Oosterweyden Maurik, Ordito B.V., september 2023

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied liggen diverse watergangen die op de legger van het waterschap Rivierenland zijn opgenomen. Te weten:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden. Voor dergelijke watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter aan beiden zijdes van de waterloop
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Ten behoeve van het onderhoud geldt voor B-waterlopen een beschermingszone van minimaal 1 meter breed aan beide zijdes van de waterloop.



Uitsnede legger wateren van het Waterschap Rivierenland

In de beschermingszones van de watergang(en) vinden geen werkzaamheden plaats. De beoogde woningen komen buiten deze zone(s) te liggen.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die op het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en/of de nabijgelegen sloten, en via afdamping afgevoerd.

Waterkwantiteit

Het bestemmingsplan “Kernen Buren” maakte onder andere de realisatie van maximaal 370 woningen mogelijk met bijbehorende voorzieningen (zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, openbare ruimten en dergelijke). Ten behoeve van deze ontwikkeling is reeds een watertoets opgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen (herziening van het bestemmingsplan) dient echter opnieuw gekeken te worden naar het ‘waterverhaal’ voor het plangebied specifiek. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan blijft het verhard oppervlakte nagenoeg gelijk.

Daarbij geldt dat bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² in stedelijk gebied het waterschap geen nadere eisen stelt ten aanzien van compensatie. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk op basis van het waterschapsbeleid.

Afvalwater

Voor het huishoudelijke afval wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de nieuwbouwwijk Oosterweyden.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dient te worden.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

4.4 Vormvrije m.e.r. – beoordeling

Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen omhelst het planologische vastleggen van 29 extra woningen ten opzichte van de huidige 370 woningen binnen de bestemming ‘Wonen – Maurik oost’. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 9.730 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Een nadere toetsing aan de m.e.r.-regelgeving is hierdoor niet aan de orde.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Opbouw regels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels: in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. De slotregels benoemt de officiële naam van het bestemmingsplan, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, watergang, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden met bermen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, standplaatsen, terrassen en evenementen.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis verbonden beroep en bedrijf. Met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en paden, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

De voor 'Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHED

6.1 Economisch uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein.

De initiatiefnemer zal met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform artikel 6.4 van de Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

6.2.2 *Inspiraak*

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan ‘Maurik, Fazant en Patrijs’ heeft het ontwerpbestemmingsplan van 2 december 2023 tot en met 12 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende de inzage termijn in een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota is de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwvlak voor de vier vrijstaande woningen verruimd. De zienswijzennota is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Tijdens de ter inzage termijn is tevens geconstateerd dat het wenselijk is om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren in de vorm van ambtshalve aanpassingen. Welke ambtshalve wijzigingen dit zijn, is tevens uitgewerkt in de zienswijzennota. Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, wordt opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



REGELS



1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Groen	8
Artikel 4 Verkeer	9
Artikel 5 Wonen	10
Artikel 6 Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3	12
3 Algemene regels	16
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8 Algemene bouwregels	17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel	22

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

Archeologisch deskundige:

de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een BRL SIKB 4000 Archeologie gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en minimaal werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de studie naar in de bodem voorkomende sporen en relikten uit het verleden.

Bebouwd oppervlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

Bed & breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor logies bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.

Bestaand:

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning
- b. bij gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bodemarchief:

de in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien twee bouwpercelen met de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct of indirect met de grond verbonden is, of die direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.

Coffeeshop:

een gelegenheid waar handel in, verkoop en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

Escortbedrijf:

een bedrijf uitgeoefend door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

Extensief dagrecreatief medegebruik:

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

Gebouw:

bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Halfvrijstaande woning:

een twee-onder-één-kap-woning.

Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

Hoofdverblijf:

de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.

Huishouden:

elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen, de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

Huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderzoeksrapport:

een in rapportvorm vervat schriftelijk verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aan- of afwezigheid van archeologische waarden.

Overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Perceel:

een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.

Perceelsgrens:

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

Plan:

het bestemmingsplan "Maurik, Fazant en Patrijs " met identificatienummer NL.IMRO.0214.MAUFazantPatrijs-BVA1 van de gemeente Buren.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Selectiebesluit:

Een gemotiveerd besluit van het bevoegd gezag om archeologische waarden al dan niet te behouden. Doorgaans wordt een selectiebesluit opgesteld door een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag, i.e. College van burgemeester en wethouders. Selectiebesluit is geen besluit in de zin van Awb. Het wordt niet officieel gepubliceerd.

Standplaats:

een plaats op een openbare en in de openlucht gelegen locatie voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Inclusief bijbehorend meubilair, zoals terrassen, statafels, parasols en afvalbakken.

Voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, et cetera;

Webwinkel:

het hobbymatig of bedrijfsmatig verkopen van goederen of aanbieden van diensten via internet, waarbij deze elders worden bezorgd of geleverd.

Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

Bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Breedte, lengte, diepte van een bouwwerk:

afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

Met daarbij behorende:

- b. in- en uitritten;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.1 voor de aanleg en het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen als:

- a. de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk te plaatse te ondervangen;
- b. geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d. het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren behoort, gerealiseerd kunnen worden;
- e. er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f. voor zover het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. straatmeubilair;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. standplaatsen;
- j. terrassen;
- k. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;

Met de daarbij behorende:

- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en paden;
- g. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de afstand van vrijstaande en halfvrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij:
 1. het een perceelsgrens betreft tussen woningen die aan elkaar worden gebouwd;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale grootte bouwperceel	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer dan 50% bedragen;

- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - 1. een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot en deze ruimte volledig aansluit op de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij:
 - de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 2 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw +0,25 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.4 Afwijking afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel [lid 5.2.1 sub e](#) voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aantal woningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn woningen toegestaan en mag het aantal niet meer bedragen dan is aangegeven.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming '[Wonen](#)' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van een gebruik voor mantelzorg;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel bij een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

Artikel 6 Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter;
- d. op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6.2.2 Aanvraagvereisten

1. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van de in [lid 6.1](#) genoemde bestemming:
 - a. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat dat mate van verstoring bepaald kunnen worden;
 - c. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies een archeologisch deskundige, in voldoende mate is vastgesteld.
2. een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in [lid 6.2.2 sub 1 onder c](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

6.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder [lid 6.1](#) genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegd archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

6.2.4 Vergunningsvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van een opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze die in overeenstemming is met artikel 5.4 eerste en tweede lid van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden het aanbrengen van verticale grondkering, of het op een andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën, verticale grondkeringen, en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

6.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 6.3.1](#) is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [lid 6.2.1](#) van toepassing is;
- b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c. geen grotere oppervlakte dan 2.000 m² betreft;
- d. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- h. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
- j. voor diepwortelende beplanting zoals vermeld in [lid 6.3.1 sub f](#) de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 30 centimeter onder maaiveld, minder dan 30% van de oppervlakte van het betreffende perceel bedraagt.

6.3.3 Aanvraagvereisten

1. voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op de gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van de in [lid 6.1](#) genoemde bestemming:
 - a. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in [lid 6.3.3 sub 1 onder c](#) hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. uit een schriftelijk advies van een archeologische deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in andere archeologische informatie; of
 - b. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

6.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in [lid 6.3.1](#) kan slechts worden verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

6.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied 3](#)':

1. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
2. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 1. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeren

8.1.1 Algemeen

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan een parkeernorm uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*.

8.1.2 Hoofdgebouwen

- a. een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*;
- b. indien de onder a. bedoelde kerngetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [lid 8.1.2](#) als:

- a. het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik;
- b. aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c. aangetoond wordt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik als seksinrichting;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.
- c. gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 veiligheidszone - 2

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie of een hoge druk aardgasleiding.

10.1.2 Verblijf van niet- of verminderd zelfredzame personen

Op gronden met de aanduiding 'veiligheidszone - 2' is het verblijf van een niet- of verminderd zelfredzame groep van personen niet toegestaan.

10.1.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [lid 10.1.2](#) mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het toelaten of wijzigen van het object moet op grond van een verantwoording van het groepsrisico in overeenstemming met het gestelde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen verantwoord worden geacht; hiertoe dient een advies van de veiligheidsregio ingewonnen te worden.
- b. uit oogpunt van zelfredzaamheid kunnen nadere eisen worden gesteld bij de nieuwvestiging of aanpassing van een gebouw ten aanzien van:
 1. de maximale omvang van verblijfsruimten met een hoge personendichtheid;
 2. de afstand van een verblijfsruimte tot een risicobron;
 3. de indeling van het gebouw ten opzichte van de risicobron;
 4. het toepassen van zo min mogelijk glas op korte afstand van de risicobron, en/of vluchtroutes die weggeleiden van de risicobron.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bed & Breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, als:

- a. het een woning betreft, die tevens bewoond blijft;
- b. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
- c. maximaal vier bed & breakfast appartementen voor in totaal acht personen worden gerealiseerd;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- g. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

11.2 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

11.3 Nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [lid 12.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [lid 12.1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [lid 12.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [lid 12.2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [lid 12.2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [lid 12.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

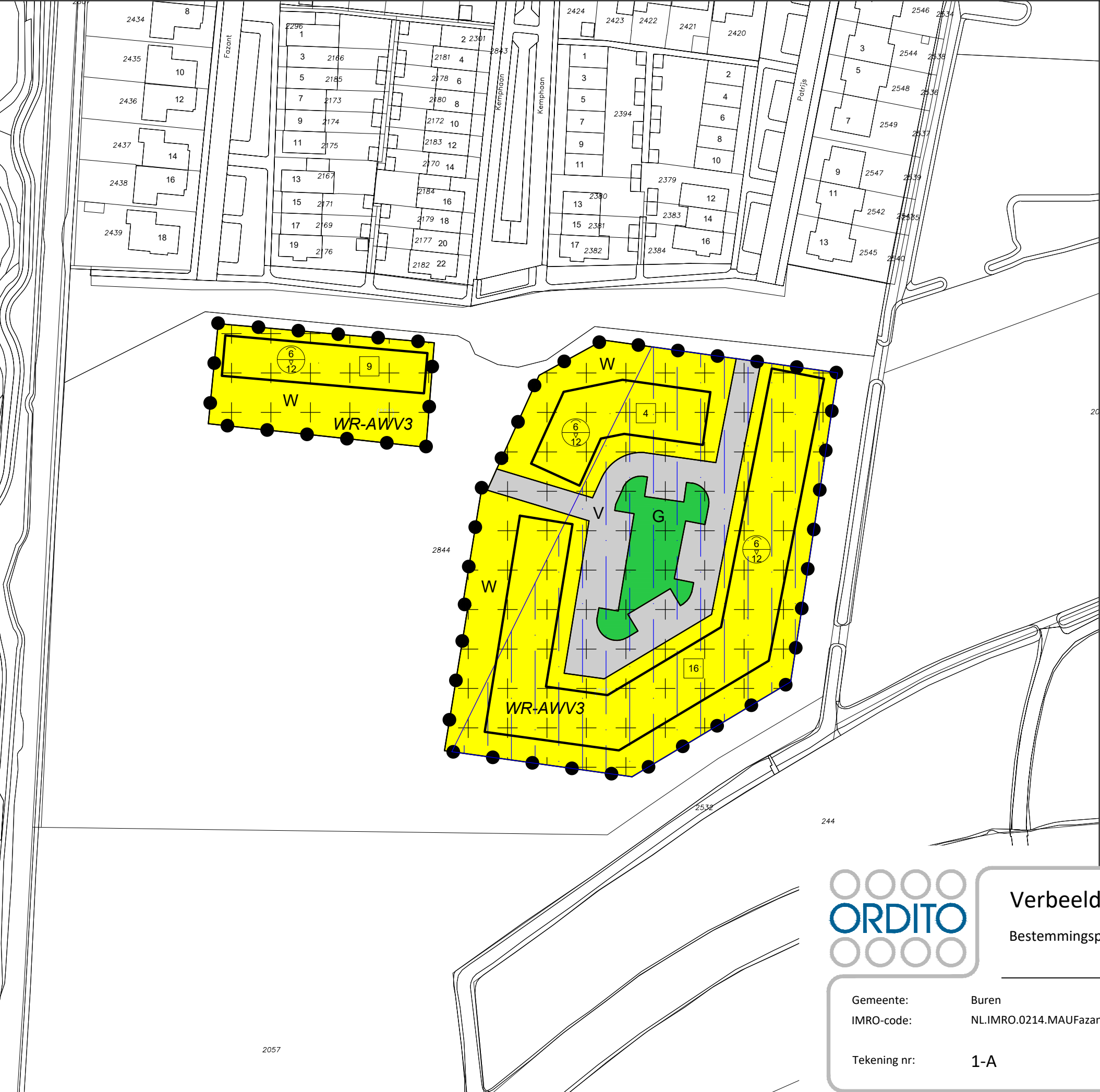
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Maurik, Fazant en Patrijs".



VERBEELDING





LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

G Groen

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-AWV3 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

16 maximum aantal wooneenheden

6 maximum goothoogte (m)
12 maximum bouwhoogte (m)

ondergrond



Verbeelding

Bestemmingsplan "Maurik, Fazant en Patrijs"



Gemeente: Buren
IMRO-code: NL.IMRO.0214.MAUFazantPatrijs-BVA1
Tekening nr: 1-A

voorontwerp:
ontwerp: 21-11-2023
vastgesteld:
onherroepelijk:

datum: 29-02-2024
getekend: FH
schaal: 1:1000
formaat: A3