



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Toelichting behorend bij:

Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Gemeente Buren

Planstatus: vastgesteld 28 juni 2011

INHOUD

1. INLEIDING.....	5
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2. Plangebied.....	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN GOEDKEURINGSBESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN.....	9
2.1. Weidevogelgebied.....	9
2.2. Waardevol open gebied.....	10
2.3. Zoelen, Nieuweweg 1a.....	11
2.4. Lienden, Meertenwei 8.....	11
2.5. Lienden, Zilverlandseweg 1.....	12
3. WITTE VLEKKEN BUITENGEBIED 2008.....	15
3.1. Inleiding.....	15
3.2. Witte vlekken.....	15
4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	21
4.1. Inleiding.....	21
4.2. Gebieden.....	21
5. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	27
5.1. Inleiding.....	27
5.2. Gebieden.....	27
6. JURIDISCHE ASPECTEN.....	32
6.1. Algemeen.....	32
6.2. Opbouw regels.....	33
6.3. Bestemmingen.....	34

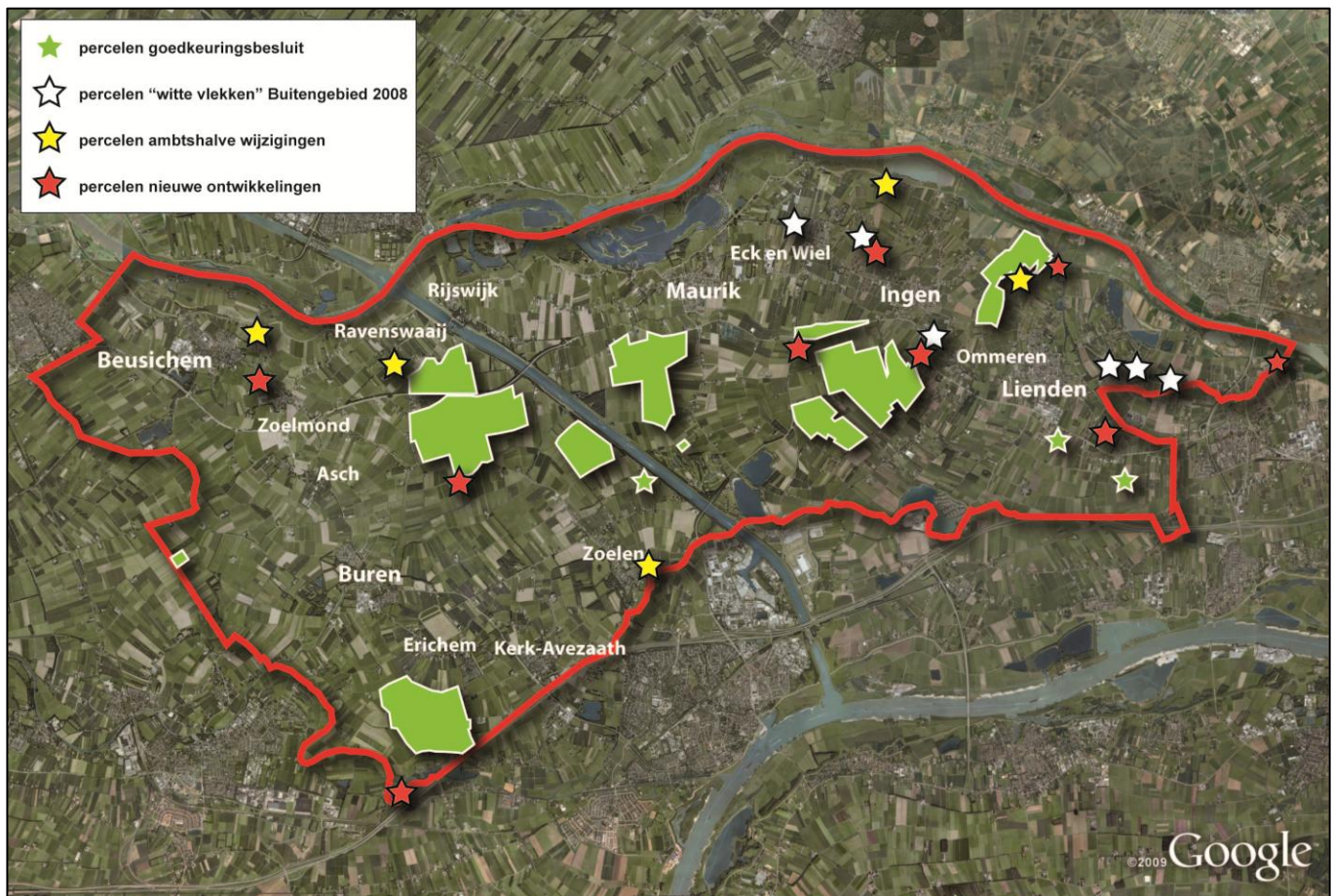
6.4.	Beschrijving algemene afwijkingsregels	43
6.5.	Beschrijving wijzigingsbevoegdheden	44

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 48

7.1.	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

BIJLAGEN 51

- Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten provincie Gelderland bestemmingsplan Buitengebied 2008;
- Advies Waterschap Rivierenland;
- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) Bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening";
- raadsbesluit en amendement gemeenteraad d.d. 28 juni 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, hoek Marsdijk-Hogeweg;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Burg. Houtkoperweg ongenummerd, tussen 14 en 14a;
- Ruimtelijke onderbouwing - Beusichem, Molenweg ongenummerd;
- Ruimtelijke onderbouwing - Ingen, Ooievaar 2;
- Ruimtelijke onderbouwing - Ingen. Ganzert 27;
- Ruimtelijke onderbouwing - Ingen, Zwarte Paard 17;
- Ruimtelijke onderbouwing - Zoelen, Heeskampsesteeg 7;
- Ruimtelijke onderbouwing - Kapel-Avezaath, Laageinde 49;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Rijndijk 19;



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aan het vigerende bestemmingsplan „Buitengebied 2008“ is door Gedeputeerde Staten van Gelderland deels goedkeuring onthouden. Deze onderdelen worden gerepareerd in het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Het plan betreft een overkoepelend plan waarbij een aantal delen van het buitengebied van de gemeente Buren in een actuele juridische regeling wordt vastgelegd. De noodzaak om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 waaraan goedkeuring onthouden is, biedt de mogelijkheid om ook andere onderdelen te regelen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal daarom bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Reparatie delen waaraan goedkeuring is onthouden**

Op een groot deel van de plankaarten van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zijn gebieden aangewezen door de provincie waaraan goedkeuring is onthouden. In het goedkeuringsbesluit van de provincie is duidelijk aangegeven welke delen en artikelen van het bestemmingsplan niet zijn goedgekeurd. Deze delen worden door middel van dit bestemmingsplan gerepareerd, met uitzondering van het perceel Roodvoet 3 in Rijswijk. In de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was in artikel 30 de verplichting opgenomen om delen waaraan door GS goedkeuring onthouden is, binnen één jaar te repareren met een nieuw bestemmingsplan (reparatieplan). In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze verplichting niet meer opgenomen. De gemeente is dus niet verplicht om het perceel op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Omdat het perceel niet meer in gebruik is als steenfabriek en omdat nog niet geheel duidelijk is wat er met het perceel gaat gebeuren, is het perceel niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De eigenaar van het perceel heeft inmiddels wel een principeverzoek ingediend om aan het perceel een algemene bedrijfsbestemming toe te kennen. De haalbaarheid van dit verzoek zal nader onderzocht worden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening. De gemeente is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor deze tweede herziening.

- **Witte vlekken Buitengebied 2008**

Binnen het plangebied van Buitengebied 2008 is een zestal percelen gelegen waarvoor wijzigingsplannen en partiële herzieningen gelden van eerder geldende bestemmingsplannen, die ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 nog niet onherroepelijk waren. Om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Buren te reduceren zullen deze plannen worden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit zijn dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maar ontwikkelingen die al door een andere ruimtelijke procedure mogelijk zijn gemaakt.

- **Ambtshalve wijzigingen**

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2008 is een aantal omissies ontdekt. Deze omissies leiden tot een aantal ambtshalve wijzigingen.

- **Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zullen afzonderlijk moeten worden getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke initiatieven zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal percelen verspreid over het buitengebied van de gemeente Buren. Op afbeelding 1 zijn de diverse locaties aangegeven.

Reparatie delen waaraan goedkeuring is onthouden

- Diverse percelen met de bestemming Agrarisch, zoals rood omlijnd op de plankaarten 7 en 8 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008;
- Diverse percelen met de bestemming Agrarisch- Oeverwalgebied, zoals rood omlijnd op plankaart 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008;
- Diverse percelen met de bestemming Agrarisch, Agrarisch-Komgebied en Agrarisch-Oeverwalgebied, zoals rood omlijnd op de plankaarten 2, 3, 5, 7 en 8 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008;
- Perceel Nieuweweg 1a te Zoelen;
- Perceel Meertenwei 8 te Lienden;
- Perceel Zilverlandseweg 1 te Lienden.

Witte vlekken Buitengebied Buren 2008

- Hogeweg 3-3C te Lienden;
- Hogeweg - Remsestraat ongenummerd te Lienden;
- Hogeweg ongenummerd, tussen 5 en 5a te Lienden;
- De Akker 21a en 23 te Ingen;
- Kniphhoek 1a te Maurik;
- De Brei 9 te Ingen.

Ambtshalve wijzigingen

- Langewei 2a te Lienden;
- Ravenswaaijsesteeg 18b te Ravenswaaij;
- Terweistraat 2 te Zoelen;

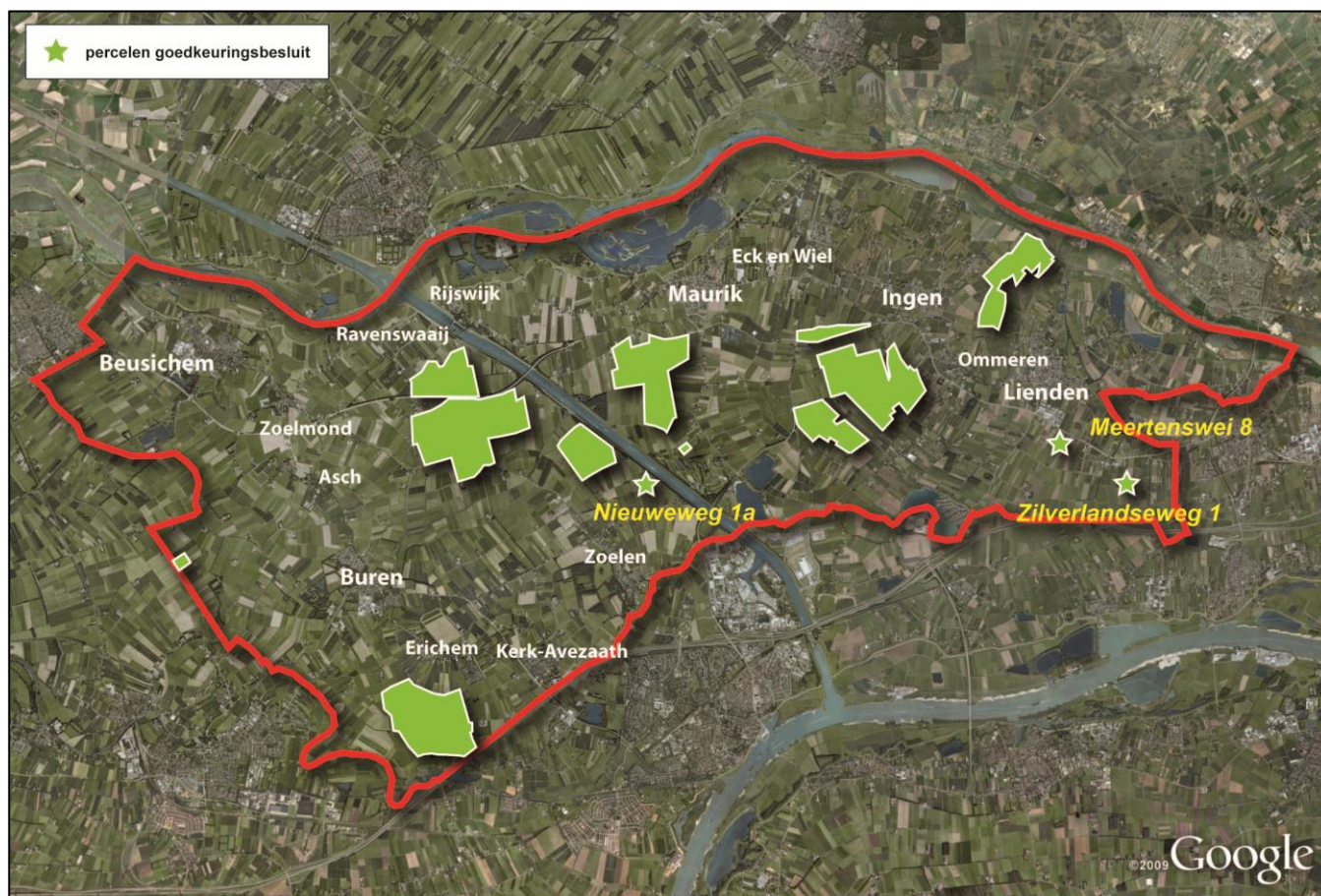
- Rijnbandijk 1 te Eck en Wiel;
- Schaardijkseweg 25 te Zoelmond;

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

- Hogeweg-Marsdijk ongenummerd te Lienden;
- Burgemeester Houtkoperweg ongenummerd, tussen 14 en 14a te Lienden;
- Molenweg ongenummerd te Beusichem;
- Ooievaar 2 te Ingen;
- Heeskampsesteeg 7 te Zoelen;
- Ganzert 27 te Ingen;
- Zwarte Paard 17 te Ingen;
- Laageinde 49 te Kapel-Avezaath;
- Rijndijk 19 te Lienden.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de aanpassingen die volgen uit het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van Gedeputeerde Staten. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op de wijze waarop de 'witte vlekken' in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 in dit bestemmingsplan zijn verwerkt. Hoofdstuk vier beschrijft de ambtshalve wijzigingen. De nieuwe ontwikkelingen komen in hoofdstuk vijf aan bod. In hoofdstuk zes staan de juridische aspecten en in hoofdstuk zeven de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2. AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN GOEDKEURINGSBESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN

Door de gemeenteraad van de gemeente Buren is het bestemmingsplan Buitengebied 2008 vastgesteld bij besluit van 29 september 2009. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 22 oktober 2009. Op 1 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland een besluit genomen over de goedkeuring van het bestemmingsplan. In dit besluit heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. In dit hoofdstuk worden deze onderdelen uit het goedkeuringsbesluit besproken en wordt aangegeven op welke wijze deze in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening zijn verwerkt. De volledige tekst van het goedkeuringsbesluit is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.1. Weidevogelgebied

2.1.1. Goedkeuringsbesluit

In het streekplan heeft de provincie aangegeven een bijzondere verantwoordelijkheid te nemen voor een aantal weidevogel- en ganzengebieden buiten de EHS. Weidevogel- en ganzengebieden buiten de EHS, die van provinciaal belang zijn, dienen te worden beschermd tegen doorsnijding, aantasting van rust en openheid, verlaging van het waterpeil en verstoring.

In het buitengebied van Buren is een groot aantal weidevogelgebieden gelegen. Alleen binnen de bestemming “Agrarisch-Uiterwaardengebied” is de bescherming van weidevogels goed geregeld via een stelsel van aanlegvergunningen.

Binnen de bestemmingen “Agrarisch-Komgebied”, “Agrarisch” en “Agrarisch-Oeverwalgebied” voor zover betrekking hebbend op de weidevogelgebieden, is het scheuren van grasland zonder meer toegestaan. Hierdoor kan voor weidevogels een aantasting van rust en verstoring ontstaan. Nu het scheuren van grasland binnen deze bestemming niet aan een aanlegvergunning is gekoppeld met een afwegingskader ten behoeve van weidevogels is goedkeuring onthouden aan de betreffende bestemmingen “Agrarisch-Komgebied”, “Agrarisch” en “Agrarisch-Oeverwalgebied”.

2.1.2. Inpassing in bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

De betreffende gebieden zijn opnieuw bestemd als “Agrarisch met waarden - Komgebied”, “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied”. Ook de bestemmingen “Water”, “Wonen”, “Verkeer”, de dubbelbestemmingen “Waarde - Ecologisch lint”, “Waarde - Archeologisch waardevol gebied”, “Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied” en “Waterstaat- Beheerszone watergang” vallen binnen de rood omlinjende gebieden op de plankaarten volgens het goedkeuringsbesluit. Voor de helderheid is ervoor gekozen deze bestemmingen en aanduidingen binnen de rode omlijnningen in dit nieuwe

bestemmingsplan over te nemen. Ook de bouwvlakken binnen de rode omlijningen zijn in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening meegenomen.

De planregels bevatten een stelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden waarbij voor het scheuren van grasland een afwegingskader ten behoeve van weidevogels is opgenomen. Voor het overige zijn de planregels (inhoudelijk) gelijk aan de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Wel zijn de voor onderhavig bestemmingsplan niet relevante bepalingen eruit gelaten en zijn de regels aangepast aan de SVBP 2008 en de WABO.

2.2. Waardevol open gebied

2.2.1. Goedkeuringsbesluit

Het plangebied is deels gelegen binnen het in het streekplan aangeduide Waardevol open gebied. Waardevolle open gebieden zijn onderdeel van de provinciale Waardevolle landschappen. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor Waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijkste kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten niet zijn toegestaan, waarbij van belang is dat ook kleine aantallen en kleinschalige vormen de waardevolle openheid kunnen aantasten.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 voorziet in de mogelijkheid om binnen en buiten agrarische bouwvlakken permanente en niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten. De provincie acht dergelijke voorzieningen buiten agrarische bouwvlakken in strijd met het genoemde beleid voor Waardevol open gebied. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is dit aan de orde op diverse locaties binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch – oeverwalgebied". Het betreft een viertal locaties aan de Provincialeweg te Ingen, een tweetal locaties nabij de Zandbergseweg te Rijswijk en een locatie aan de Koopsestraat te Zoelen

2.2.2. Inpassing in bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

De betreffende gebieden zijn in dit bestemmingsplan opnieuw bestemd als "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied" en voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch (met waarden) uitgesloten - teeltondersteunende voorzieningen". In de planregels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding permanente en niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitgesloten. Voor het overige zijn de planregels (inhoudelijk) gelijk aan de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Wel zijn de voor onderhavig bestemmingsplan niet relevante bepalingen eruit gelaten en zijn de regels aangepast aan de SVBP 2008 en de WABO.

2.3. Zoelen, Nieuweweg 1a

2.3.1. Goedkeuringsbesluit

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008 had het perceel de bestemming “Agrarisch” gekregen. De eigenaar van het perceel heeft tijdig een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad besloten tegemoet te komen aan de door de eigenaar ingediende zienswijze en de bestemming “Wonen” toe te kennen. Deze bestemming is echter niet op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. Omdat raadsbesluit en plankaart niet in overeenstemming zijn met elkaar hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de bestemming “Agrarisch” voor het perceel Nieuweweg 1a te Zoelen.

2.3.2. Inpassing in bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Voor het perceel Nieuweweg 1a te Zoelen is de bestemming Wonen opgenomen. De begrenzing van de bestemming Wonen is gebaseerd op de algemene regel voor Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit betekent een bestemmingsvlak van 40 meter diep vanaf de bestaande achtergevel en 20 meter vanuit de overige bestaande gevels van de woning (voor zover in eigendom).

2.4. Lienden, Meertenwei 8

2.4.1. Goedkeuringsbesluit

Samenvatting bedenking Meertenwei 6

Door de bewoners van de woning op het perceel Meertenwei 6 is een bedenking ingediend. Reclamanten hebben bedenkingen tegen legalisering van een fouragebedrijf aan de Meertenwei 8 te Lienden.

Samenvatting bedenking Meertenwei 8

De bedenkingen richten zich tegen de bestemming van het perceel Meertenwei 8 te Lienden. Reclamante is van mening dat de, naar aanleiding van haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgestelde wijziging van het bouwperceel ten onrechte niet is verwerkt in de bestemmingsplankaart.

Beoordeling Gedeputeerde Staten

In het bestemmingsplan Buitengebied Lienden 1996 is op het perceel Meertenwei 8 een agrarisch bouwperceel gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 was ter plaatse geen bouwperceel meer opgenomen. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze van de eigenaresse van het perceel is het agrarische bouwperceel alsnog opgenomen. Hierbij is het bouwperceel aan de

noordzijde vergroot om de bestaande kuilplaten binnen het bouwperceel te kunnen opnemen (dit is niet verwerkt op de plankaart, alleen in de zienswijzennota).

Door deze vergroting is het bouwperceel dichter bij het perceel van reclamanten komen te liggen.

Navraag bij de gemeente heeft uitgewezen dat uitbreiding van het bouwperceel ook in zuidelijke richting had kunnen plaatsvinden. De bestaande kuilplaten zouden dan wel moeten worden verplaatst.

Verplaatsing van het bouwperceel in zuidelijke richting is echter op geen enkele wijze in de afweging betrokken. Gedeputeerde Staten achten de uitbreiding van het bouwperceel in noordelijke richting dan ook niet of nauwelijks gemotiveerd en onthouden goedkeuring aan het betreffende agrarische bouwperceel. Een en ander is met rode omlijning op de plankaart aangegeven.

Volledigheidshalve merken Gedeputeerde Staten in dit verband nog op dat de raad bij de vaststelling heeft besloten het betreffende bouwperceel in westelijke richting aan te passen. Deze aanpassing is evenwel niet op de plankaart aangegeven. Bij een planherziening om alsnog op het perceel Meertenwei 8 mogelijk te maken kan dan tevens deze omissie worden hersteld.

2.4.2. Inpassing in bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

In het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening wordt naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit en overleg tussen de beide partijen Meertenswei 6 en Meertenswei 8 de bestemming “Agrarisch” opgenomen met een bouwvlak van 51,50 bij 90 meter. Het bouwvlak is op 9 meter van het perceel Meertenswei 6 gesitueerd.

2.5. Lienden, Zilverlandseweg 1

2.5.1. Goedkeuringsbesluit

Op het perceel Zilverlandseweg 1 was een schuurtje aanwezig, dat is verbouwd tot recreatiewoning. Eind vorige eeuw is de recreatiewoning afgebrand. Op grond van de calamiteitenregeling hebben burgemeester en wethouders daarna een bouwvergunning verleend voor een nieuwe recreatiewoning. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is echter geen bestemming recreatiewoning opgenomen en is de recreatiewoning onder het overgangsrecht gebracht. Dit betekent dat het gebruik als recreatiewoning binnen de planperiode moet worden beëindigd. Eventueel moet de gemeente tot aankoop of onteigening overgaan. Doordat van gemeentewege is aangegeven dat zulks niet zal geschieden is het niet juist de recreatiewoning onder het overgangsrecht te brengen. Er zal dus moeten worden gekozen voor een positieve bestemming recreatiewoning of iets vergelijkbaars. Bovendien wordt hiermee recht gedaan aan de destijds verleende bouwvergunning voor een recreatiewoning waaraan de eigenaar rechten mag ontleen. Het vorenstaande betekent dat door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden aan de bestemming “Agrarisch” van het perceel Zilverlandseweg 1 te Lienden.

2.5.2. Inpassing in bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Het perceel heeft de bestemming Recreatie gekregen met een nadere aanduiding “recreatiewoning”. Uitsluitende de bestaande bebouwing is toegestaan. Er is een specifieke gebruiksregeling opgenomen die het permanent bewonen van de recreatiewoning verbiedt.

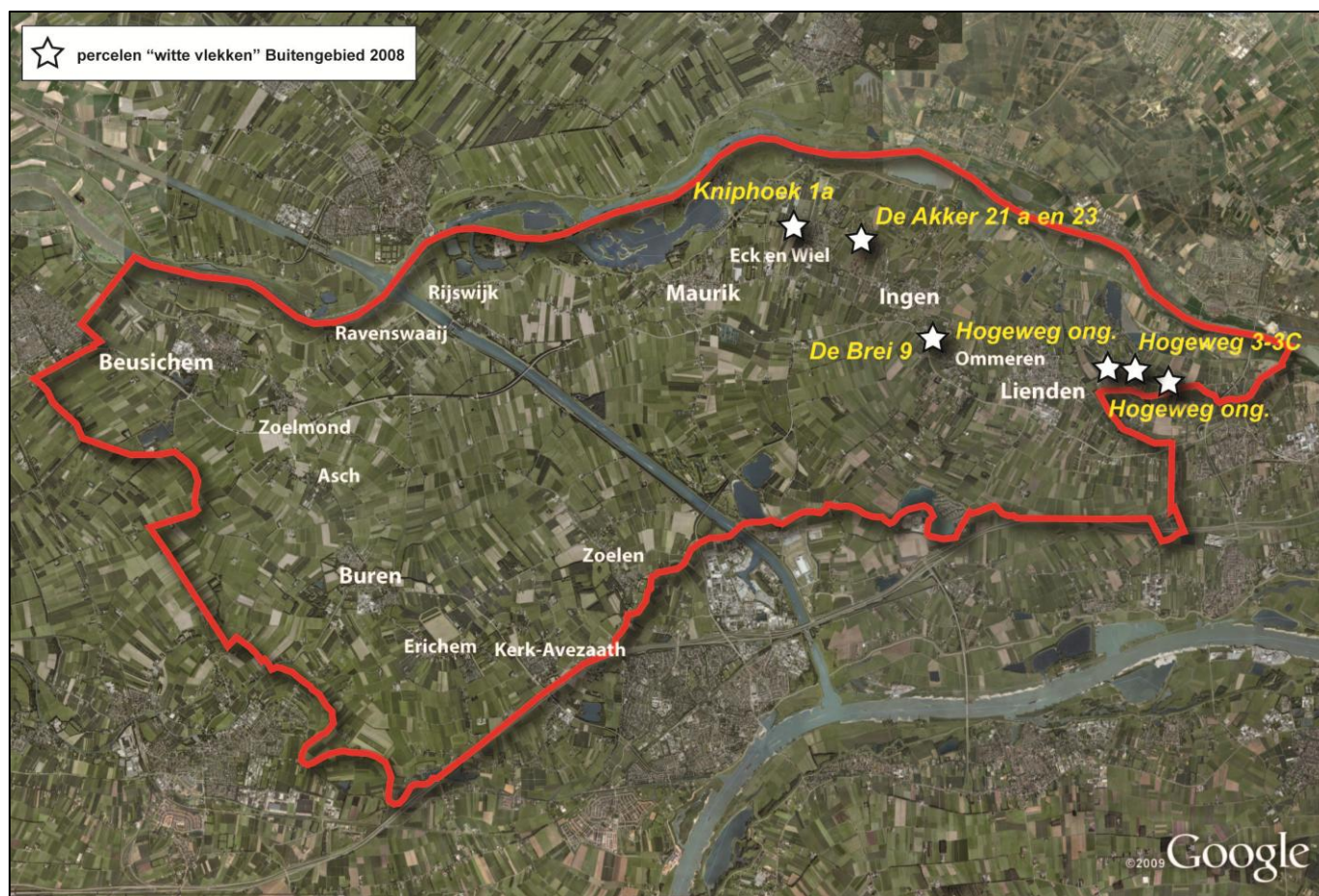
Het opnemen van de bestemming “Wonen” is niet mogelijk. Het perceel Zilverlandseweg 1 in Lienden is naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” opgenomen. In het goedkeuringsbesluit geven GS aan dat het perceel een bestemming moet krijgen die recht doet aan de destijds verleende bouwvergunning. Voor het bouwwerk is een bouwvergunning als recreatiewoning verleend. Daarom is aan het perceel de bestemming “Recreatie” toegekend.

Om de bestemming “Wonen” toe te kunnen kennen aan het perceel, moet er aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de zienswijzennota behorend bij bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Enkele voorwaarden zijn:

- De bebouwing is niet gelegen binnen de 57 dB(A)-contour van de Betuweroute;
- De permanente bewoning vindt gedurende een aaneengesloten periode van meer dan 15 jaar plaats;
- Voor het gebouw is niet een bouwvergunning als recreatiewoning verleend.

Aan deze criteria wordt niet voldaan. Er kan daarom geen bestemming “Wonen” worden toegekend aan het perceel.

Naast de hierboven genoemde (beleidsmatige) belemmeringen, zijn er ook milieutechnische belemmeringen om de bestemming “Wonen” toe te kennen. De omliggende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan (“Buitengebied 2008”) namelijk de bestemming “Agrarisch”. Op deze gronden zijn fruitbomen aanwezig. Er mag op deze gronden gebruik gemaakt worden van chemische bestrijdingsmiddelen. Binnen een zone van 50 meter van deze gronden mogen geen nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Deze zone wordt ook wel de spuitzone genoemd. Rekening houdend met de destijds verleende bouwvergunning voor een recreatiewoning, zou het toekennen van de bestemming “Wonen” een functiewijziging betekenen. Dat is – mede gelet op jurisprudentie – niet mogelijk in de spuitzone van een boomgaard.



3. WITTE VLEKKEN BUITENGEBIED 2008

3.1. Inleiding

Binnen het plangebied van Buitengebied Buren 2008 is een zestal percelen gelegen waarvoor wijzigingsplannen en partiële herzieningen gelden van eerder geldende bestemmingsplannen, die ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 nog niet onherroepelijk waren. Om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Buren te reduceren zullen deze plannen worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Dit zijn dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maar ontwikkelingen die al door een andere ruimtelijke procedure mogelijk zijn gemaakt.

De bestemmingen, aanduidingen en regels zijn voor zover mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zodat de bestemmingsplannen van de gemeente Buren zo eenduidig mogelijk blijven.

3.2. Witte vlekken

3.2.1. Buitengebied Lienden 1996, Plan van wijziging 58 (Lienden, Hogeweg 3-3C)

Deze planwijziging voorziet in de aanwijzing van een nieuw (grondgebonden) agrarisch bouwperceel aan de Hogeweg (tussen Hogeweg 3 en 3c) te Lienden om de bouw van een bedrijfsruimte en – woning mogelijk te maken ten behoeve van een fruitteeltbedrijf voor kleinfruit.

Op 17 februari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld. Bij besluit van 24 april 2009 heeft het college van Gedeputeerde Staten het plan goedgekeurd. Na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 17 februari 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hebben de gronden rondom het betreffende perceel de bestemming “Agrarisch”. Deze bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening.

3.2.2. Buitengebied Lienden 1996, Plan van wijziging 62 (Lienden, Hogeweg)

Met dit plan is de aanwijzing van een grondgebonden agrarisch bouwperceel aan de Hogeweg te Lienden, juridisch geregeld in een bestemmingsplan. Het perceel Hogeweg ligt ten oosten van de kern Lienden en is kadastraal bekend als gemeente Lienden, Sectie M, nummer 124.

Op 22 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld en op 26 februari 2010 is het plan onherroepelijk geworden.

Het plangebied is bestemd als “Agrarisch oeverwal- en stroomrugg gebied LW (van landschappelijke waarde)” met een bijbehorend bouwvlak. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hebben de gronden rondom het betreffende perceel de bestemming “Agrarisch – oeverwalgebied”. Deze bestemming is overgenomen, maar wel aangepast aan de benamingen volgens het SVBP 2008. In dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening heeft het perceel de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied”.

3.2.3. Buitengebied Lienden 1996, Plan van wijziging 63 (Lienden, Hogeweg)

Het perceel aan de Hogeweg te Lienden had op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Lienden 1996” de bestemming “agrarisch gebied”. Op dit perceel was geen agrarisch bouwperceel aanwezig. Met dit Plan van wijziging is een nieuw agrarisch bouwperceel toegewezen. Hiermee is de bouw van een bedrijfswoning en een bedrijfsloods ten behoeve van de oprichting van een boomkwekerij mogelijk gemaakt.

Op 24 november 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld en op 15 januari 2010 is het plan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hebben de gronden rondom het betreffende perceel de bestemming “Agrarisch”. Deze bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening.

3.2.4. Buitengebied Lienden 1996, Plan van wijziging 64 (Ingen, Akker 21a en 23)

Op de percelen aan de Akker 21a en de Akker 23 te Ingen was op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Lienden 1996” één agrarisch bouwperceel aanwezig. Omdat binnen het bestaande agrarische bouwperceel twee zelfstandige agrarische bedrijven aanwezig zijn, is in dit Plan van Wijziging het bestaande agrarische bouwperceel verkleind en een nieuw agrarisch bouwperceel aangewezen. Hierdoor zijn er nu twee agrarische bouwpercelen aanwezig op de percelen aan de Akker 21a en de Akker 23 te Ingen.

Op 2 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld en op 26 maart 2010 is het plan onherroepelijk geworden.

Het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch gebied’ met een bijbehorend bouwvlakken. Het noordelijke agrarische bouwperceel heeft de aanduiding ‘tevens loonwerkbedrijf’. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hebben de gronden rondom het betreffende perceel de bestemming ‘Agrarisch’.

Deze bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – tevens loonwerkbedrijf" voor het noordelijke agrarische bouwperceel.

3.2.5. Buitengebied Maurik, gedeeltelijke herziening BC1

Het bestemmingsplan "Buitengebied Maurik ged. herziening BC 1" heeft als doel om een nieuwe uit- en inrit naar het transportbedrijf Fa. H. van Toorn aan de Kniphhoek 1a, 4024 BV in Eck en Wiel mogelijk te kunnen maken om problemen die bestaan met betrekking tot geluidhinder ter plaatse van de bestaande uitrit op te lossen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 september 2009 tot en met 22 oktober 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 ontvankelijke zienswijzen tegen het plan ingediend. De gemeenteraad heeft het plan ongewijzigd vastgesteld. Het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2010 tot en met 14 mei 2010 ter inzage gelegen. Op 15 mei 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden

Het plangebied is bestemd als "Terrein voor expeditiebedrijf" met drie bouwvlakken. Twee van deze bouwvlakken hebben de aanduiding (ubw) "uitsluitend bedrijfswoning toegestaan". Bij het zuidelijke bouwvlak is door middel van een pijl de locatie van de inrit aangeduid. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hebben vergelijkbare bedrijven de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "transportbedrijf". Deze bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf 2". De uitrit is aangegeven met de "specifieke bouwaanduiding – uitrit". De gedeelten van het perceel waar uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan hebben de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - uitsluitend bedrijfswoning".

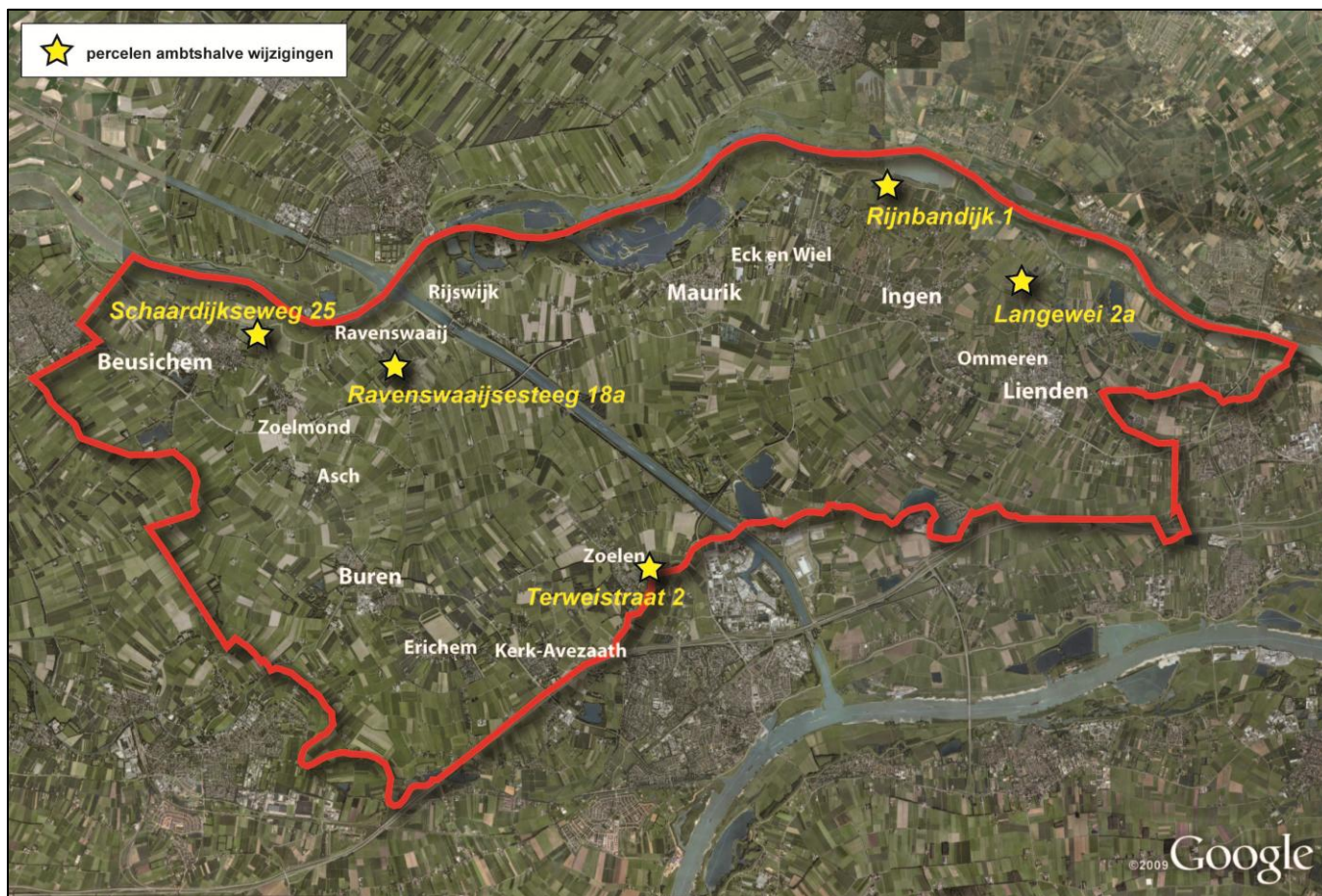
3.2.6. Ingen, De Brei 9

Het bestemmingsplan "De Brei 9" in Ingen is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Lienden 1996" en voorziet in een vergroting van het agrarische bouwperceel, zodat uitbreiding van de bedrijfsruimte mogelijk wordt. Als gevolg van deze uitbreiding zal één van de twee aanwezige bedrijfswoningen gesloopt worden, waardoor een nieuwe bedrijfswoning opgericht zal worden. Om deze bedrijfswoning mogelijk te maken is op 30 maart 2010 een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vastgesteld door het college. Dit was nodig omdat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting aan de gevel van deze nieuw op te richten bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde zal overschrijden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2009 tot en met 28 januari 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Ambtelijk zijn enkele

wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerd. De gemeenteraad van de gemeente Buren heeft het bestemmingsplan daarom op 11 mei 2010 gewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 27 mei 2010 tot en met 8 juli 2010 ter inzage gelegen. Er is geen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan “De Brei 9” en het bijbehorende besluit “Hogere grenswaarde Wet geluidhinder” zijn daarom met ingang van 9 juli 2010 onherroepelijk geworden.

Het plangebied is bestemd als “Agrarisch met waarden - oeverwalgebied” met een bijbehorend bouwvlak. Deze bestemming is conform SVBP 2008 en overgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening.



4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

4.1. Inleiding

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2008 is een aantal omissies ontdekt. Deze omissies leiden tot het aantal ambtshalve wijzigingen die door middel van dit bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening hersteld worden.

4.2. Gebieden

4.2.1. Lienden, Langewei 2a

Het perceel Langewei 2-A is gelegen ten noorden van de kern Lienden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (plankaart 8) heeft het perceel de bestemming "Agrarisch – Oeverwalgebied". Ter plaatse is geen agrarisch bouwperceel aanwezig. In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Lienden 1996 was ter plaatse wel een agrarisch bouwperceel aanwezig. De eigenaar van dit perceel heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een zienswijze ingediend. Hierbij is verzocht om het agrarisch bouwperceel alsnog op te nemen. De gemeente Buren heeft in een beantwoording van de zienswijze aangegeven het agrarisch bouwperceel overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied Lienden 1996" alsnog op te nemen. Dit is echter abusievelijk niet gebeurd. Het bouwvlak moet daarom alsnog worden opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Teneinde alle aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak te laten vallen, wordt een geringe vergroting van het bouwvlak toegestaan.

Het perceel krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden – oeverwalgebied" met een bouwvlak.

4.2.2. Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 18-A

Het perceel Ravenswaaijsesteeg 18-A is gelegen ten zuidoosten van de kern Ravenswaaij. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (plankaart 2) heeft dit perceel de bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant" en de aanduiding "loonwerkbedrijf". Deze aanduiding is onjuist overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Maurik, Gedeeltelijke Herziening D, waarin het perceel de bestemming "kwekerij/hoveniersbedrijf" had. De aanduiding is in dit bestemmingsplan aangepast naar "hovenier".

4.2.3. Zoelen, Terweistraat 2

Het perceel Terweistraat 2 is gelegen ten noordoosten van de kern Zoelen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (plankaart 7) heeft dit perceel de bestemming "Bedrijf – Beperkt" en de aanduiding

“kan3”. De aanduiding “kan3” is echter abusievelijk niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit wordt hersteld in dit bestemmingsplan..

Het perceel behoudt de bestemming ‘Bedrijf – Beperkt’. De aanduiding (kan3) ‘kantoor 3’ is niet in overeenstemming met het SVBP 2008. Er is daarom gekozen voor de aanduiding ‘kantoor’ (k). Het opnieuw opnemen van de cijferaanduiding is overbodig, want het betreft een nieuw plan, waarin verder geen kantoren voorkomen. In de regels is een maximaal bebouwd oppervlak van 170 m² opgenomen.

4.2.4. Eck en Wiel, Rijnbandijk 1

Het perceel Rijnbandijk 1 is gelegen ten noordoosten van de kern Eck en Wiel. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (plankaart 8) heeft het perceel de bestemming “Agrarisch – niet-grondgebonden” met de aanduiding (vh) “veehouderij”. Dit bestemmingsvlak is door een tekenfout echter kleiner opgenomen dan het agrarisch bouwperceel dat in het bestemmingsplan “Buitengebied Maurik, gedeeltelijke herziening D (1983)”. Hierin was namelijk een agrarisch bouwperceel ter grootte van 8.250 m² opgenomen, terwijl het bestemmingsvlak “Agrarisch – niet-grondgebonden” in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 slechts 7.175 m² groot is.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is bepaald dat vergrotingen als gegrond worden beschouwd als de luchtfoto daartoe aanleiding geeft. De grootte van het bestemmingsvlak mag hierbij niet wezenlijk gewijzigd worden (maximaal 10%). Bij het geval Rijnbandijk 1 in Eck en Wiel betekent dit dat het bestemmingsvlak “Agrarisch – niet-grondgebonden” 9.075 m² zou mogen bedragen. In dit bestemmingsplan kan daarom een bestemmingsvlak “Agrarisch – niet-grondgebonden” van 140 m x 65 m worden opgenomen.

Het perceel behoudt de bestemming “Agrarisch – Niet grondgebonden”. De huidige aanduiding (vh) “veehouderij” is niet in overeenstemming met het SVBP 2008. Daarom is deze aanduiding gewijzigd in (iv) “intensieve veehouderij”.

4.2.5. Zoelmond, Schaardijkseweg 25

Het perceel Schaardijkseweg 25 is gelegen ten noordoosten van de kern Beusichem. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (plankaart 1) heeft dit perceel de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “aannemersbedrijf”.

Eind 2007 is 2 keer een bouwvergunning aangevraagd voor dit perceel. Bij de eerste aanvraag van 18 oktober 2007 ging het om bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit was echter niet mogelijk op basis van het eerder geldende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 1997”. De gronden aan de achterzijde zijn immers buiten het hierin opgenomen bouwvlak gelegen.

Bij de tweede aanvraag bouwvergunning van 26 november 2007 ging het om bedrijfsbebouwing aan de straatzijde van het perceel. Hierbij werd een bedrijfsgebouw dat haaks op de bestaande bebouwing staat en doorloopt tot naast de bestaande bedrijfswoning, aangevraagd. Dit plan is op 17 december 2007 voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht. Daarna is de aanvraag onbehandeld gelaten waardoor op 18 februari 2008 een van rechtswege verleende vergunning eerste fase was ontstaan.

Op 14 oktober 2008 heeft het college het voornemen bekend gemaakt om medewerking aan de eerste aanvraag te weigeren vanwege strijdigheid met zowel het vigerende bestemmingsplan als het Streekplan Gelderland 2005. Hierop heeft de aanvrager een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is om de volgende redenen gegrond verklaard:

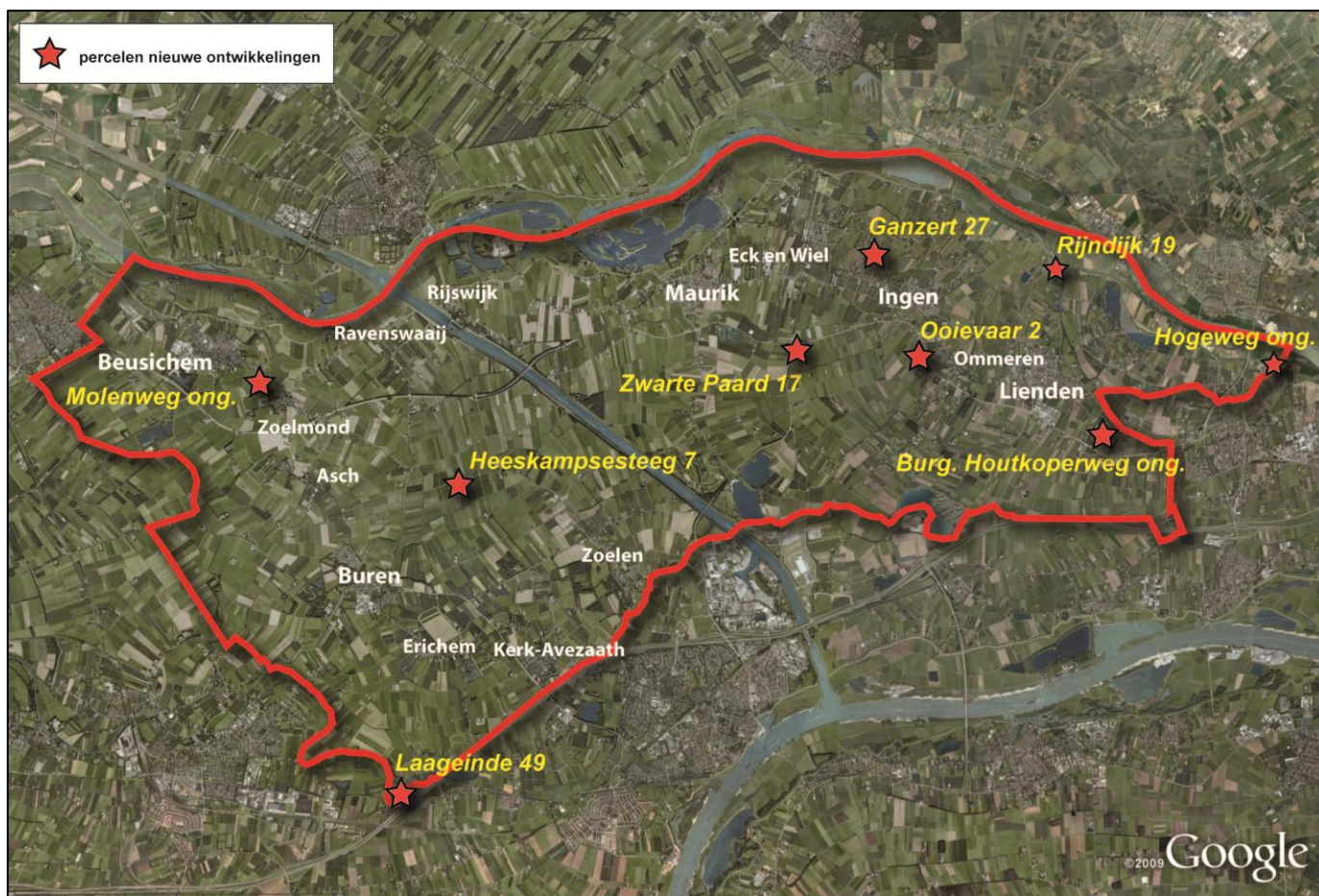
1. Op het perceel is een van rechtswege verleende vergunning van kracht. Dit terwijl medewerking aan de aanvraag waarvoor het voornemen tot weigering was uitgesproken, ruimtelijk gezien wenselijker is.
2. De provincie heeft aangegeven dat uitbreiding aan de achterzijde niet in strijd is met het provinciale beleid, omdat het gaat om verplaatsing van bestaande bouwmogelijkheden en niet om de uitbreiding van bouwmogelijkheden.

Nadat de zienswijze gegrond is verklaard, is met de aanvrager overeengekomen dat het bestemmingsvlak "Bedrijf" in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zodanig wordt aangepast, dat de bouwmogelijkheid aan de voorzijde kan worden ingeruild tegen bouwmogelijkheden aan de achterzijde. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is immers opgenomen dat het bebouwd oppervlak van de gebouwen 120% mag bedragen van het bestaand bebouwd oppervlak. Een vergunde (nog niet gebouwde) oppervlakte moet hierbij meegerekend worden met het bestaande bebouwde oppervlak. Met andere woorden: De van rechtswege verleende vergunning kan worden ingeruild voor bouwmogelijkheden aan de achterzijde.

Nu is echter gebleken dat de van rechtswege verleende vergunning eerste fase niet meer rechtsgeldig is, omdat de aanvraag bouwvergunning tweede fase niet binnen twee jaar na verlening van de bouwvergunning eerste fase is ingediend. Hierdoor kan deze eerder vergunde oppervlakte niet meer worden meegerekend met het bestaande bebouwde oppervlak. Uitbreiding aan de achterzijde is hierdoor op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 niet langer mogelijk. Aan de aanvrager is echter wel kenbaar gemaakt dat dit wel mogelijk zou zijn met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Behoorlijk bestuur verplicht de gemeente Buren er nu toe om er voor te zorgen dat de bouwmogelijkheden aan de achterzijde alsnog worden geboden. In het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening is daarom een regeling opgenomen die de gewenste uitbreiding aan de achterkant mogelijk maakt.

Het perceel behoudt de bestemming "Bedrijf". De aanduiding (a) "aannemersbedrijf" is niet in overeenstemming met het SVBP 2008. Er is daarom gekozen voor de aanduiding (sb-an) "specifieke

vorm van bedrijf – aannemersbedrijf". In de regels is opgenomen dat op het perceel maximaal 1.543 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig mag zijn. Daarnaast is de regel opgenomen dat voor dit specifieke aannemersbedrijf de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter mag bedragen, in plaats van de algemeen geldende 5 meter afstand.



5. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

5.1. Inleiding

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zullen afzonderlijk worden getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke initiatieven zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en in de bijlagen zijn terug te vinden.

5.2. Gebieden

5.2.1. Lienden, Hogeweg-Marsdijk ongenummerd

Op het perceel Hogeweg-Marsdijk ong. te Lienden is de initiatiefnemer voornemens een bouwvlak te realiseren ten behoeve van de bouw van een bedrijfsloods en een bedrijfswoning. De laatste jaren is het bedrijf in omvang toegenomen door mechanisatie, centralisatie en het inzetten van vakantiekrachten en loonwerkers. Alle gronden van het bedrijf liggen op het perceel aan de Hogeweg aaneengesloten, wat voor veel tijdwinst zorgt. Door het bouwen van een bedrijfshal en bedrijfswoning op het perceel neemt de efficiëntie en continuïteit van het bedrijf enorm toe.

Op 6 april 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied, 4 februari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.2. Lienden, Burg. Houtkoperweg ongenummerd, tussen 14 en 14a

Op een perceel aan de Burgemeester Houtkoperweg ongenummerd te Lienden, kadastraal bekend als gemeente Lienden sectie N nummer 71, bestaat het voornemen om een fruitteeltbedrijf te vestigen.

In dit bestemmingsplan wordt in het bebouwingslint van de Burgemeester Houtkoperweg een bouwvlak van circa 3.150 m² ten behoeve van een fruitteeltbedrijf mogelijk gemaakt met de bestemming "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied". Binnen het bouwvlak zullen een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 500 m² worden opgericht. De geplande erfverharding, inclusief bebouwing en toegangsweg, bedraagt circa 1.100 m².

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (SAB, 27 augustus 2010, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.3. Beusichem, Molenweg ongenummerd

De initiatiefnemers exploiteren op het perceel aan de Molenweg ongenummerd te Beusichem een bedrijf in de kersen- en bomenteelt. Om het bedrijf optimaal te kunnen exploiteren is de bouw van bedrijfsbebouwing, in de vorm van een hal, noodzakelijk.

Op 31 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied” met een bouwvlak van maximaal 2.000 m².

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied, 18 januari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.4. Ingen, Ooievaar 2

Aan de Ooievaar 2 te Ingen is een veehouderij gevestigd. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de vergroting van het bouwvlak. De plannen zijn gericht op uitbreiding van de rundveestal conform de vigerende milieuvergunning en uitbreiding van de varkensstal met een maatvoering van 31,80 x 49,49 m. Het huidige bouwvlak is circa 9.240 m² groot. Met een maximale wijziging van de bestemmingsgrenzen (artikel 62 lid 3 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008) mag er een vergroting plaatsvinden van maximaal 10%, te weten maximaal 924 m². De varkensstal leidt tot een overschrijding van circa 312 m². De rundveestal leidt tot een overschrijding van circa 294 m². In totaal is dat 606 m². Om het bouwvlak enigszins rechthoekig te maken is de nieuwe grens van het bouwperceel om de gebouwen heen geplaatst waardoor de toename van het bouwvlak circa 848 m² gaat bedragen. Dat is dus minder dan het maximum van 924 m².

Op 31 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel behoudt de bestemming “Agrarisch – Niet Grondgebonden”. De bestaande aanduiding (vh) “veehouderij” is aangepast aan het SVBP 2008 en veranderd in (iv) “intensieve veehouderij”. Het bouwvlak wordt aan de westzijde vergroot met circa 848 m².

Voor deze ontwikkeling ziet de gemeente de brief en Voorlopig ontwerp van 22 september 2010 (Rijnvallei, adviesdienst bedrijfsontwikkeling BV, externe bijlage) als ruimtelijke onderbouwing waarmee de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. Voor de vergroting van dit bestemmingsvlak hoeven geen onderzoeken uitgevoerd te worden, omdat het slechts een geringe vergroting betreft. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.5. Ingen, Ganzert 27

Het bedrijfsterrein aan de Ganzert 27 in Ingen is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 bestemd als aannemersbedrijf. Het perceel wordt echter niet meer gebruikt als aannemersbedrijf. Een ondernemer wil op dit perceel zijn transportbegeleidingsbedrijf voortzetten. Dit bedrijf is nu nog gevestigd aan de Voorkoopstraat 1a in Beusichem. Hiervoor moet de aanduiding “aannemersbedrijf” gewijzigd worden in “transportbegeleidingsservice”. Op dit moment zijn 4 bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van ca. 716 m². Er zullen 2 bedrijfsgebouwen met een oppervlak van 214 m² gesloopt worden. Hiermee wordt de bedrijfsbebouwing teruggebracht tot 2 bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 500 m².

Op 31 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – transportbegeleidingsservice”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, 11 februari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.6. Ingen, Zwarte Paard 17

Het perceel Zwarte Paard 17 was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Na bezwaren en bedenkingen van de burens hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het zuidelijke gedeelte van het bedrijfsperceel (zie goedkeuringsbesluit, externe bijlage). Naar aanleiding van dit goedkeuringsbesluit zijn de burens in overleg getreden. Uitkomst daarvan is het huidige plan.

Het plan gaat uit van de legalisatie van de bestaande terreinverharding en bebouwing. Een gedeelte van de bedrijfsgebouwen zal gesloopt worden. Het is wenselijk om vervolgens het (bestaande) grote bedrijfsgebouw aan de achterzijde uit te breiden. Het vervangen van de oude bedrijfsgebouwen door een aanbouw aan de achterkant is een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling, aangezien hiermee wordt

gezorgd voor een concentratie van de gebouwen. Bovendien worden hiermee de oude gebouwen vervangen door nieuwbouw, wat zal zorgen voor een beter aanzicht van het bedrijfsterrein. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt en kan er een vervangende bedrijfswoning worden gebouwd aan de zuidzijde tussen het bedrijf op het perceel Zwarte Paard 17 en de woning op het perceel Zwarte Paard 17-a. De aanbouw van de bestaande bedrijfswoning kan worden omgebouwd tot kantine. Op basis van het nieuwe plan zal het bestemmingsvlak voor het transportbedrijf een oppervlakte hebben van ca. 2285 m² en mag er maximaal 750 m² bebouwing aanwezig zijn. Voor de vervangende bedrijfswoning geldt dat deze een inhoud mag hebben van maximaal 750 m³.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, 11 februari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.7. Zoelen, Heeskampsesteeg 7

Aan de Heeskampsesteeg 7 te Zoelen is de uitbreiding van een melkveehouderij beoogd. De ligboxenstal wordt hiertoe uitgebreid, er wordt een nieuwe (tweede) bedrijfswoning geplaatst, de sleufsilos worden verplaatst en de wagenloods wordt gesloopt en elders herbouwd. In de tweede fase is ook de verplaatsing van de mestsilos en de plaatsing van een jongveeststal beoogd.

Het huidige bouwvlak is onvoldoende groot voor een bedrijf van de gewenste omvang. Het bouwvlak dient daartoe vergroot te worden tot 2,1 hectare, een toename van ruim één hectare. De vergroting zal zowel aan de west-, zuid- als oostzijde plaats vinden. Na de vergroting zal het bouwvlak weer omgeven worden door een houtwal voor de landschappelijke inpassing. Het is gewenst dat bij een groot rundveehouderijbedrijf twee bedrijfswoningen staan om tijdens het melken en bij verlossingen direct over voldoende arbeid te kunnen beschikken. Er dient daartoe een tweede bedrijfswoning toegestaan te worden.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, 11 februari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.8. Kapel-Avezaath, Laageinde 49

Op het perceel Laageinde 49 is een oude boerderij omgebouwd tot een museum en atelier met de uitstraling van een kasteel. Hiervoor is in 2001 een wijzigingsplan vastgesteld. De uitgevoerde bouwwerkzaamheden bleken echter niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunning en

met het vastgestelde wijzigingsplan. Dit heeft geleid tot een meningsverschil van enkele jaren over de wijze waarop met de afwijkende bebouwing omgegaan moest worden.

Bij besluit van 21 juli 2009 heeft het college ingestemd met de legalisering van de bebouwing op het perceel Laageinde 49 (nr. B-2009-8302). Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming “Wonen” met de aanduiding “specifieke vorm van wonen –museum en atelier”. In de regels is opgenomen dat uitsluitend de bestaande bebouwing zoals vermeld in het inspectierapport 2006 is toegestaan.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, 11 februari 2011, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

5.2.9. Lienden, Rijndijk 19

Belanghebbende van het perceel Rijndijk 19 te Lienden, gemeente Buren wenst een pension met acht overnachtingseenheden te realiseren binnen de bestaande bebouwing en is voornemens de huidige kantoor- en praktijkruimten daartoe om te bouwen. Het betreft een tweetal vrijstaande bijgebouwen op het perceel: Rijndijk 19A en 19B, waarin respectievelijk drie en vijf units worden ondergebracht. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en er zal derhalve geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd

Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming “Bedrijf-Beperkt” met de nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – pension”. De vigerende dubbelbestemmingen “Waarde- Archeologisch onderzoeksgebied”, “Waarde –Cultuurhistorie karakteristiek”, “Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied” en “Waterstaat –Waterkering” liggen in het plangebied en zullen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, evenals de aanduiding “Vrijwaringszone – molenbiotoop”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Sonsbeek Adviseurs, 29 december 2010, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkelingen. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan Buitengebied 2008, maar zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en de nieuwe wet- en regelgeving als gevolg van de invoering van de Wabo.

6.1. Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP 2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels,*

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' 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. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

3. *Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.

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. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.2. Opbouw regels

Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder dit element de doeleinden weergegeven waarvoor de bewuste gronden zijn bestemd. Alle onder de navolgende elementen opgenomen bepalingen zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de zich hierop bevindende bouwwerken, dat in strijd is met de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd, is ingevolge het bepaalde in de "Algemene gebruiksbeperkingen" verboden en als zodanig ook strafbaar. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de "Overgangsbepalingen".

Gebruik

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke, aan de doeleinden gerelateerde, bebouwing is toegestaan. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgesteld met betrekking tot de toegestane omvang en situering. Bij een aantal bestemmingen, waaronder met name de agrarische bestemmingen, is een onderscheid gemaakt in bebouwing binnen het bouwvlak enerzijds en bebouwing hierbuiten anderzijds.

Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Met behulp hiervan kunnen Burgemeester en Wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van elders in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden ten aanzien van ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien. In het eerste lid van deze elementen wordt telkens verwezen naar de "Structuurvisie Buren 2009", waarvan de bepalingen bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht genomen dienen te worden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de in de doeleinden beschreven bestemming en ter handhaving van een verwerkelijkte bestemming is onder een groot aantal bestemmingen een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Hierin is aangegeven welke werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig zijn en onder welke voorwaarden de bewuste omgevingsvergunningen door Burgemeester en Wethouders kunnen worden verleend.

Het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning is ingevolge het bepaalde in de "Algemene gebruiksbepalingen" verboden en als zodanig ook strafbaar.

6.3. Bestemmingen

6.3.1. Agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn vier verschillende agrarische bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen zijn: "Agrarisch", "Agrarisch met waarden - Komgebied", "Agrarisch met waarden-Oeverwalgebied" en "Agrarisch – Niet grondgebonden". De gewenste ontwikkelingsrichtingen zijn vertaald naar een juridische vorm en opgenomen in de betreffende regels, die gelden voor deze gebieden.

Voor bedrijfswoningen is het aantal bestaande woningen maatgevend genomen. Alle woningen binnen een op de verbeelding opgenomen bouwperceel tellen mee. Indien geen woning aanwezig is, mag één bedrijfswoning worden gebouwd. Nieuw te bouwen (tweede) bedrijfswoningen dienen aan- of inpandig met bedrijfsgebouwen te worden gerealiseerd, of op geringe afstand (5 meter) daarvan.

Voor de huisvesting van seizoenarbeiders is een specifieke regeling opgenomen. Deze regeling volgt uit de handreiking "Huisvesting tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw" van de regio Rivierenland. Er zijn met toepassing van een afwijking huisvestingsmogelijkheden in bestaande bedrijfsgebouwen, om ongewenste situaties op andere plaatsen te voorkomen. Hieraan wordt de voorkeur gegeven. Indien dat niet mogelijk blijkt kan ook worden toegestaan mobiele woonunits of stacaravans te plaatsen binnen het bouwperceel. Nadrukkelijk dient er sprake te zijn van huisvesting in tijdelijke, seizoensgebonden voorzieningen. Er mag in geen geval sprake zijn van permanente bewoning.

Agrarisch

De bestemming "Agrarisch" is toegekend aan landbouwgronden met relatief geringe, meer algemene, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden en die niet als zodanig zijn opgenomen in de ontworpen landschappelijk-ecologische structuur. Voor het merendeel zijn ze gelegen op de overgangen van de komgronden en de oeverwalgebieden.

De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw en op mogelijkheden voor niet-grondgebonden neventakken (glastuinbouw, intensieve veehouderij en teelt op folie of worteldoek) van beperkte omvang.

In toenemende mate vindt boomteelt niet meer in de volle grond plaats, maar in potten. De teelt op folies of worteldoek is als hoofdbedrijfstak toegestaan. De teelt op verhardingen van de ondergrond met lavas of beton, al dan niet met de aanleg van een gesloten watersysteem, wordt beschouwd als niet-grondgebonden en is niet toegelaten.

Per agrarisch bedrijf mag maximaal 1.500 m² aan kassen of permanente kunststof tunnels worden opgericht op het bouwperceel en waarvan het gebruik in het verlengde van de hoofdteelt ligt. Buiten de bouwpercelen zijn geen mogelijkheden voor permanente kassen opgenomen.

Indien sprake is van (laan)boomteeltbedrijven mag het totale oppervlak aan kassen en permanente kunststof tunnels 2.500 m² bedragen.

Buiten de bouwvlakken mogen slechts niet-permanente kunststof tunnels en overkappingen worden opgericht. Bovendien geldt dat door de tijdelijkheid van de voorzieningen geen sprake is van een onomkeerbare aantasting van waarden. Voor enkele percelen is als gevolg van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een verbod opgenomen voor niet-permanente kunststof tunnels en overkappingen ter bescherming van het waardevolle open gebied.

Voor het oprichten van hulpgebouwen buiten een bouwperceel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Een maximale oppervlakte van 250 m² mag worden gebruikt voor de verwerking van agrarische producten en maximaal 50 m² voor detailhandel in streekeigen producten. Opslag wordt op het bouwperceel toegestaan tot een hoogte van 4 m. Buiten het bouwvlak is de hoogte beperkt tot 2 m en tot een oppervlakte van 200 m² per perceel.

De bestemming biedt, voor zover het betreft de bouwvlakken, tevens mogelijkheden voor "minicampings".

Agrarisch - Niet-grondgebonden

De bestemming "Agrarisch - Niet-grondgebonden" is toegekend aan de niet-grondgebonden agrarische bedrijven in het plangebied. Dit zijn binnen dit plangebied uitsluitend intensieve veehouderijen. Een maximale oppervlakte van 50 m² mag worden gebruikt voor detailhandel in streekeigen producten. Opslag wordt toegestaan tot een hoogte van 4 m.

Agrarisch met waarden - Komgebied

De bestemming "Agrarisch met waarden - Komgebied" is toegekend aan landbouwgronden in het komgebied, voor zover deze deel uitmaken van de ontworpen landschappelijk-ecologische structuur. Deze gronden zijn in het landschapsbeleidsplan, de landschapsvisie en het streekplan aangewezen als waardevolle komgronden.

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

Ten opzichte van de mogelijkheden onder de bestemming "Agrarisch", gelden enige beperkingen ten aanzien van de landbouw. Zo mogen buiten de bouwvlakken geen kunststof tunnels en overkappingen worden opgericht en is een uitgebreid stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn, gezien de landschappelijke waarden en natuurwaarden, ter plaatse van weidevogelgebieden onder meer nodig voor de aanplant van houtopstanden, waaronder begrepen productieboomgaarden, zachtfruitopstanden en (boom)kwekerijen, alsmede voor het scheuren van grasland. Overigens is voor graslandvernieuwing en bestaande wisselteelt het scheuren van grasland wel toegestaan.

Een maximale oppervlakte van 250 m² mag worden gebruikt voor de verwerking van agrarische producten en maximaal 50 m² voor detailhandel in streekeigen producten. Opslag wordt enkel op het bouwperceel toegestaan tot een hoogte van 4 m. Opslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Voor niet-grondgebonden teelt op folie of worteldoek kan een afwijkende omgevingsvergunning worden verleend. Containerteelt op lavas of beton wordt in het "Agrarisch - Komgebied" niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor kassen en al dan niet permanente kunststof tunnels.

De gebieden die in het Streekplan zijn aangegeven als waardevol voor weidevogels zijn op de verbeelding nader aangeduid. Hierdoor worden deze gebieden beschermd tegen ontwikkelingen die schade veroorzaken aan het leefgebied van weidevogels.

Voor bedrijfswoningen geldt hier hetzelfde als gesteld bij de bestemming "Agrarisch". De bestemming biedt, voor zover het betreft de bouwvlakken, tevens mogelijkheden voor "minicampings". Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Komgebied" is de aanwijzing van een nieuw bouwvlak niet mogelijk.

Agrarisch met waarden- Oeverwalgebied

De bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" is toegekend aan landschappelijk waardevolle landbouwgronden in het oeverwalgebied, voor zover deze deel uitmaken van de ontworpen landschappelijk-ecologische structuur.

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

Ten opzichte van de mogelijkheden onder de bestemming "Agrarisch", gelden enige beperkingen ten aanzien van de landbouw. Zo zijn extra maatregelen in het stelsel van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Voor het oprichten van hulpgebouwen buiten een bouwperceel is een afwijking opgenomen.

Een maximale oppervlakte van 250 m² mag worden gebruikt voor de verwerking van agrarische producten en maximaal 50 m² voor detailhandel in streekeigen producten. Opslag wordt enkel op het bouwperceel toegestaan tot een hoogte van 4 m. Buiten het bouwvlak is de hoogte beperkt tot 2 m en tot een oppervlakte van 200 m² per perceel.

Indien sprake is van (laan)boomteeltbedrijven mag het totale oppervlak aan kassen en permanente kunststof tunnels 1.500 m² bedragen. Voor niet-grondgebonden teelt op folie of worteldoek als neventak buiten het bouwperceel kan een afwijkende omgevingsvergunning worden verleend. Buiten de bouwvlakken zijn geen mogelijkheden voor permanente kassen opgenomen. Containerteelt op lavas of beton wordt in het "Agrarisch met waarden- Oeverwalgebied" niet toegestaan.

Buiten de bouwvlakken mogen slechts niet-permanente kunststof tunnels en overkappingen worden opgericht. Voor enkele percelen is als gevolg van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een verbod opgenomen voor niet-permanente kunststof tunnels en overkappingen ter bescherming van het waardevolle open gebied.

Voor bedrijfswoningen geldt hier hetzelfde als gesteld bij de bestemming "Agrarisch". De bestemming biedt, voor zover het betreft de bouwvlakken, tevens mogelijkheden voor "minicampings".

6.3.2. Bedrijfsbestemmingen

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan bestaande niet-agrarische bedrijven. De bestemming is gericht op het bieden van mogelijkheden voor het uitvoeren van niet-agrarische bedrijvigheid. Elk afzonderlijk bedrijf is in de regels omschreven en op de verbeelding voorzien van een aanduiding, waarmee de toegestane bedrijfsactiviteiten en het maximale bebouwd oppervlak zijn geregeld.

Bedrijf - Agrarisch verwant

De bestemming "Bedrijf - Agrarisch verwant" is toegekend aan een niet-agrarische, doch aan de agrarische productie verwante bedrijf dat zich richt op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven, zijnde een hoveniersbedrijf. Opslag wordt toegestaan tot een hoogte van 4 m. Het bebouwde oppervlak van de gebouwen mag worden uitgebreid tot 140% van het bestaande bebouwd oppervlak van de gebouwen. De uitbreiding mag maximaal 500 m² betreffen.

Bedrijf - Beperkt

De bestemming "Bedrijf - Beperkt" is toegekend aan bestaande niet-agrarische bedrijven, die voor het grootste deel in de voorgaande bestemmingsplannen een mogelijkheid voor (gedeeltelijk) hergebruik van bestaande gebouwen hebben gekregen. Deze mogelijkheden worden daarmee gecontinueerd. Elk afzonderlijk bedrijf is in de regels omschreven en op de verbeelding voorzien van een aanduiding, waarmee de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn geregeld met in acht name van de opgenomen oppervlaktebeperkingen. Het bebouwde oppervlak van de bedrijfsgebouwen mag niet worden vergroot.

6.3.3. Diverse bestemmingen

Recreatie

De bestemming Recreatie is toegekend aan een bestaande recreatiewoning. Deze is op de verbeelding ook expliciet als recreatiewoning aangeduid. De bouwregels staan alleen de bestaande afmetingen en inhoudsmaten toe. Permanente bewoning is expliciet uitgesloten.

6.3.4. Infrastructurele bestemmingen

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan alle in het plangebied gelegen openbare wegen. Deze wegen zijn overeenkomstig de geldende plannen positief bestemd. Als grens van de bestemming zijn de perceelsgrenzen genomen, waarbij de berm en bermsloten deel uitmaken van de bestemming. De bestemming is in eerste instantie gericht op het bieden van optimale mogelijkheden tot het onderhoud en de verbetering van de bewuste wegen. Tevens is de bestemming gericht op de aanleg van buis- en kabelleidingen, op voorzieningen voor de waterhuishouding (met name bermsloten) en op de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden in de wegbermen.

6.3.5. Watergerelateerde bestemmingen

Water

De bestemming "Water" is toegekend aan alle A-watgangen in het plangebied. De bestemming is in eerste instantie gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor de regulatie van de waterhuishouding van het gebied. Daarnaast voorziet de bestemming in instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen, watgangen en bijbehorende oeverzones. Ook worden mogelijkheden geboden voor recreatief medegebruik. Ten behoeve van het beheer van de A-watgangen is tevens de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watgang" in het plan opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de dijken in het plangebied. De bestemming is gericht op instandhouding van de functie als hoofdwaterkering, de verkeerswegen die op de verbeelding nader zijn aangeduid en de landschappelijke en natuurwaarden en het extensief dagrecreatief gebruik.

6.3.6. Woonbestemming

Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan reeds bestaande burgerwoningen. Als gebied waarvoor de bestemming geldt, is in de regels opgenomen dat het dat deel van het bij de woning behorende huisperceel betreft, dat binnen 40 meter van de achtergevel en 20 meter van de overige gevels van het hoofdgebouw van de bestaande woning is gelegen. Het huisperceel dient een aaneengesloten perceel behorend bij de betrokken woning te betreffen, zonder doorsnijding door bijvoorbeeld een watergang of een weg.

De bouwmogelijkheden voor de woningen en de bij de bewoning behorende bijgebouwen zijn beperkt. Zo mag een relatief kleine woning niet worden uitgebreid tot een relatief grote woning.

Bijgebouwen zijn in principe beperkt tot ten hoogste twee met een gezamenlijk oppervlak van 75 m². Afwijking kan onder voorwaarden worden verleend tot 200 m². Voorwaarden zijn onder meer sloop of een omvangrijk huisperceel. Voorts is een algemene afwijking opgenomen voor bijgebouwen op een grotere afstand dan de maximale afstand van 40 m binnen het huisperceel en wel tot 70 m, onder gestelde voorwaarden.

Voor een beperkt gebruik als kantoor- en praktijkruimten en voor aan huis verbonden nevenactiviteiten is een algemene afwijking met voorwaarden opgenomen. Daarnaast is ook via een algemene afwijking de mogelijkheid opgenomen voor het aanbieden van bed & breakfast met ten hoogste twee slaapkamers.

Mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg zijn gebonden aan een algemene afwijking met voorwaarden. Deze mogelijkheid wordt verderop bij de afwijkingsbepalingen nader toegelicht. Dat geldt ook voor enige andere hier niet genoemde afwijkingen in relatie tot woonbebouwing.

Indien burgerwoningen over een kleine afstand zouden moeten worden verplaatst, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden. Zo dient in voldoende mate te zijn verzekerd dat de oorspronkelijke woning, na de bouw van de vervangende woning, wordt afgebroken.

6.3.7. Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologisch onderzoekgebied 1, 2 en 3

De bestemmingen "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied 1, 2 en 3" zijn toegekend aan die gronden die volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een middelhoge (2) en hoge (1) verwachtingswaarde kennen of binnen een zone van 50 m liggen van een Archeologisch

waardevol gebied (3). Zowel voor het bouwen als voor werken en werkzaamheden geldt dat deze onder voorwaarden zijn toegestaan. Indien sprake is van een in de regels genoemde geringe omvang, zijn deze zondermeer toegestaan. Zodra de omvang boven de gestelde afmetingen uitkomt zal een archeologisch onderzoek moeten uitwijzen of door het bouwen of de uitvoering van de werken en werkzaamheden de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Waarde – Archeologisch waardevol gebied

De bestemming "Waarde – Archeologisch waardevol gebied" is toegekend aan een aantal kleinere, verspreid liggende, zogenoemde AMK-terreinen, die zijn aangewezen als "Terrein van (zeer) hoge archeologische waarde" of van "Archeologische betekenis". De dubbelbestemming is gericht op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn onder meer alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen, voor zover hierbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld, gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid en is een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is toegekend aan de als zodanig geïnventariseerde terreinen van cultuurhistorische waarde. De dubbelbestemming is gericht op het behoud en het herstel van de hier voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze waarden nader zijn beschreven in dit artikel. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden gericht op het herstel van verloren gegane cultuurhistorische waarden mogelijk. Het gaat hier onder meer om patronen van kavelgrenzen (waaronder kromakkers) en om het behoud van hoogstamboomgaarden en windsingels. Om de bestaande cultuurhistorische waarden te beschermen is een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, waarbij met name vergraving van het reliëf en het graven of dempen van waterpartijen en watergangen wordt gereguleerd.

Waarde - Ecologie

De bestemming "Waarde - Ecologie" is toegekend aan gronden in 10 meter brede stroken langs enkele doorgaande A-watergangen. De dubbelbestemming is gericht op het bieden van mogelijkheden voor de ontwikkeling van ecologische linten via een afwijking. Dit maakt onderdeel uit van de ontworpen landschappelijk-ecologische structuur. Tevens is de dubbelbestemming gericht op de realisatie van extra waterberging ten behoeve van het oppervlaktewaterbeheer. De realisatie van de ecologische linten is vrijblijvend. De gronden mogen worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen. Ter voorkoming van ontwikkelingen die de realisering van

de ecologische linten onmogelijk zouden kunnen maken is een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Leiding - Gas

De bestemming "Leiding - Gas" is toegekend aan de in het plangebied gelegen gastransportleidingen en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstroom aan weerszijden van de hartlijn van deze leidingen. De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en de verbetering van de bewuste gastransportleidingen en op het voorkomen van onveilige situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de gastransportleiding. Alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder (de NV Nederlandse Gasunie) van kracht. Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet in geval van afwijking van het plan, of bij toepassing van het opgenomen stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de leidingbeheerder worden gehoord. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Waterstaat - Beheerszone watergang

De aanduiding "Waterstaat - Beheerszone watergang" is toegekend aan de "beschermingszones" langs watergangen, zoals deze zijn vastgelegd in de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland (de waterbeheerder). De aanduiding is gericht op de waterstaatkundige belangen, waarbij de mogelijkheid voor het beheer van de aangrenzende watergangen centraal staat.

Een apart stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat de waterstaatkundige belangen primair een taak zijn van de waterbeheerder en voldoende worden behartigd door het vergunningenstelsel dat in de keur van de waterbeheerder is opgenomen. De aanduiding verwijst daarom naar de bepalingen van de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Waterstaat - Beheerszone waterkering

De bestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" is toegekend aan de "beschermingszone" langs de rivierdijken, zoals deze zone is vastgelegd in de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland (de dijkbeheerder). De dubbelbestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen, waarbij een bescherming van de waterkeringen centraal staat. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud en de verbetering van de dijken. Alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid.

Binnen de dubbelbestemming zijn, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens de bepalingen van de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland van kracht. Om afstemming met

deze bepalingen te bewerkstelligen moet, in geval van afwijking van het plan, de dijkbeheerder (het Waterschap Rivierenland) worden gehoord.

Een apart stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet opgenomen, omdat de waterstaatkundige belangen primair een taak zijn van de dijkbeheerder en voldoende worden behartigd door het vergunningenstelsel dat in de keur van de dijkbeheerder is opgenomen. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

6.4. Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

De aanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" is toegekend aan een gebied rond molen de Marsch nabij Lienden. Om de molen voldoende wind te garanderen, is op de verbeelding een zone aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte en waar voor nieuwe aanplant van beplanting een omgevingsvergunning nodig is. Bestaande bebouwing en beplanting kan worden gehandhaafd en valt onder de overgangsbepaling voor wat betreft de toegelaten (goot-)hoogten.

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

Hoge beplanting kan echter ook de windvang van een molen belemmeren. Daarom is voor nieuwe beplanting een stelsel van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Om nieuwe ontwikkelingen niet geheel te blokkeren, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die een grotere hoogte van de bebouwing toelaat. Hierbij dient advies ingewonnen te worden bij de gemeentelijke Monumentencommissie en mogen de werking en de waarde van de molen niet geschaad worden. De hoogte van nieuwe bebouwing zou dan veelal minstens even hoog mogen zijn als de bestaande bebouwing die tussen de molen en de nieuwe bebouwing staat. De nieuwe bebouwing staat dan in de zogenaamde "windschaduw" van de bestaande bebouwing, waardoor de werking van de molen niet noemenswaardig gehinderd wordt. Ook kan rekening gehouden worden met de mate van belemmering ten opzichte van de overheersende windrichting uit het zuidwesten.

Vrijwaringszone - Weg

De aanduiding "Vrijwaringszone - Weg" is toegekend aan zones aan weerszijden van de als "Verkeersweg" bestemde wegen. De dubbelbestemming is gericht op het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Hiertoe moet voor het verlenen van afwijkingen en voor het wijzigen van het plan de wegbeheerder worden gehoord. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

6.5. Beschrijving algemene afwijkingsregels

Algemeen

Hierin worden algemene voorwaarden gegeven en wordt verwezen naar de "Structuurvisie Buren 2009-2019", waarvan de bepalingen bij het verlenen van afwijkingen tevens in acht genomen dienen te worden. De volgende leden van de algemene afwijkingsregels komen hieronder achtereenvolgens aan de orde.

Nutsvoorzieningen

Dit artikellid maakt het mogelijk kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten en schuilgelegenheden die nodig blijken, toe te laten.

Kleine uitbouwen woningen

Soms kunnen kleine uitbouwen bij woningen waartegen ruimtelijk geen bezwaren bestaan door toepassing van de regels te zeer beperkt worden. Met deze afwijking kan daar in voorkomende gevallen soepel mee worden omgegaan.

Inwoning ten behoeve van mantelzorg

Met deze afwijking wordt het onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden mogelijk gemaakt om inwoning toe te staan en een woning te vergroten met 150 m³ ten behoeve van inwonende personen.

Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten

Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten worden met deze afwijking onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden mogelijk gemaakt. De beide begrippen zijn in de begripsbepalingen gedefinieerd.

Bijgebouwen op grotere afstand van woningen

Teneinde het mogelijk te maken dat bijgebouwen bij woningen buiten de huispercelen tot op een afstand van 70 m uit de achtergevel kunnen worden gebouwd, is deze afwijking opgenomen.

Nieuwe bijgebouwen of vergroting woning na sloop voormalige bedrijfsgebouwen en een aanwezige woonbestemming

Deze afwijking is opgenomen overeenkomstig de mogelijkheden die zijn opgenomen in het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". De afwijking beoogt te voorzien in kruimelgevallen die toch bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Deze afwijking geldt voor die gevallen waarin reeds sprake is van een woonbestemming. Indien geen woonbestemming aanwezig is, kan de betreffende nagenoeg gelijklopende wijzigingsbevoegdheid gebruikt worden aangezien in dat geval tevens de bestemming moet worden gewijzigd.

Ecologische linten

Teneinde de aanleg van ecologische linten gemakkelijk mogelijk te maken geeft dit lid de mogelijkheden en voorwaarden aan.

Bed & breakfast

Vanuit recreatief oogpunt is het hebben van bed & breakfast-gelegenheden een goede zaak. Teneinde ter plaatse dit te kunnen toestaan biedt deze afwijking, onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden, mogelijkheden. De afwijking geeft mogelijkheden overeenkomstig het bestaande beleid van de gemeente.

Minicampings

Teneinde de aanleg van minicampings bij een woning mogelijk te maken geeft dit lid de mogelijkheden en voorwaarden aan.

Paardenbakken, tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries

Paardenbakken, tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries zijn op grond van de algemene gebruiksbepalingen in beginsel niet mogelijk. Teneinde evenwel in de nabijheid van woningen te kunnen voorzien in dit gebruik en de aanleg ervan, is deze afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

6.6. Beschrijving wijzigingsbevoegdheden

Algemeen

Hierin worden algemene voorwaarden gegeven en wordt verwezen naar de "Structuurvisie Buren 2009-2019", waarvan de bepalingen bij het verlenen van wijzigingen tevens in acht genomen dienen te worden. De volgende leden van de algemene afwijkingsregels komen hieronder achtereenvolgens aan de orde.

Verschuiving bestemmingsgrenzen en grenzen van een bouwvlak

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waaronder de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken een onbedoelde beperking geven voor de goede realisering van het plan, vanwege een afwijkende nader ingemeten situatie of als gevolg van gebleken afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk grenzen, binnen nader genoemde voorwaarden, te verschuiven over ten hoogste 20 m.

Vergroting en/of vormverandering bouwvlakken

Er kan behoefte ontstaan tot vergroting of vormverandering van bouwvlakken. Dit artikellid geeft de randvoorwaarden en de mogelijkheden. Onder voorwaarden is vergroting van een bouwvlak mogelijk tot 1,5 ha.

Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlakken voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Er kan behoefte ontstaan tot vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken voor niet-agrarische bedrijven. Dit artikellid geeft de randvoorwaarden en de mogelijkheden. Onder voorwaarden is vergroting van een bestemmingsvlak mogelijk tot 1,5 ha.

Nieuw bouwvlak

Er kan behoefte zijn aan nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Voor een agrarisch bedrijf mag de oppervlakte van het agrarische bouwvlak niet meer bedragen dan 1 ha. Indien de volwaardigheid van het bedrijf nog bewezen moet worden, wordt, indien ter plaatse van het nieuwe bouwperceel nog geen woning aanwezig is, (in eerste instantie) geen woning toegestaan.

Niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf

Teneinde het mogelijk te maken dat bij bestaande agrarische bedrijven nevenactiviteiten kunnen worden toegelaten, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De nevenactiviteiten zijn aan voorwaarden gebonden, waaronder een maximale oppervlakte, gespecificeerd naar de aard van de nevenactiviteit. Ook moet de nevenactiviteit plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Als er sprake is van niet-agrarische bedrijvigheid mag uitsluitend bedrijvigheid worden toegestaan die tot de categorie 1 of 2 van de bedrijvenlijst horen.

Afvoeren (agrarische) bedrijfsbestemming; functiewijziging ten behoeve van bewoning (bij bedrijfsbeëindiging)

Het kan voorkomen dat bedrijven hun activiteiten beëindigen en ter plaatse een woonfunctie willen voortzetten. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft daartoe de mogelijkheden.

Hergebruik/functiewijziging ten behoeve van een agrarisch verwant of een buitengebied gebonden bedrijf

Voor bestaande bedrijven, met in dit artikellid nader genoemde bestemmingen, kan behoefte ontstaan tot hergebruik/functiewijziging naar een agrarisch verwant of buitengebied gebonden bedrijf. Hierbij dient het bedrijf te voorzien in een plaatsgebonden behoefte en kan het niet worden geplaatst op een bedrijventerrein. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt die functiewijziging mogelijk. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen overeenkomstig de mogelijkheden die zijn opgenomen in het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied".

Hergebruik/functiewijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf

Voor bestaande bedrijven, met in dit artikellid nader genoemde bestemmingen, kan behoefte ontstaan tot hergebruik/functiewijziging naar een (ander) niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt dat onder voorwaarden mogelijk. Enkele van de randvoorwaarden zijn een in dit artikellid nader benoemde maximale oppervlakte en het slopen van de overmaat aan bebouwing. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen overeenkomstig de mogelijkheden die zijn opgenomen in het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied".

Nieuwe bijgebouwen of vergroting woning na sloop voormalige bedrijfsgebouwen (geen aanwezige woonbestemming)

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen overeenkomstig de mogelijkheden die zijn opgenomen in het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". De wijzigingsbevoegdheid beoogt te voorzien in kruimelgevallen die toch bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor die gevallen waarin geen sprake is van een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming. Indien wel een woonbestemming aanwezig is, kan van de betreffende nagenoeg gelijklopende afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt aangezien in dat geval de bestemming niet hoeft te worden gewijzigd.

Verplaatsen woning

Wanneer er uit landschappelijke, stedenbouwkundige of milieuhygiënische redenen geen bezwaren bestaan, geeft deze wijzigingsbevoegd de overige voorwaarden om een woning te mogen verplaatsen, ingeval er sprake is van een gewenste opheffing van een belemmering door een uitstralingszone verkeersweg, een beschermingszone voor een gastransportleiding, een beschermingszone voor een hoogspanningleiding of een dijkzone. De afstand waarover de woning mag worden verplaatst bedraagt in principe maximaal 20 meter.

Nieuwe natuurgebieden

Op verzoek van de eigenaar van agrarische gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden-Komgebied" of "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied", kan de bestemming daarvan worden gewijzigd in natuurgebied. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft daarvoor de randvoorwaarden en mogelijkheden.

Escortbedrijf

De vestiging van een escortbedrijf is mogelijk met deze wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft daarvoor de randvoorwaarden en mogelijkheden, waaronder dat de activiteiten moeten plaatsvinden in bestaande bebouwing en er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voorts mag de vestiging niet leiden tot een concentratie van escortbedrijvigheid.

Archeologische waarden

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

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening is grotendeels een zogenoemd conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt (opnieuw) geregeld, waarbij de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geactualiseerd en veelal gelijk blijven. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

De in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Ten behoeve van deze ontwikkelingen hoeven door de gemeente Buren geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Daar waar geen sprake is van een bouwplan (6.2.1 Bro) zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee voldoende verzekerd geacht.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Vooroverleg

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

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- Waterschap Rivierenland;
- De buurgemeenten Rhenen en Nederbetuwe (alleen het onderdeel Hogeweg-Marsdijk te Lienden, omdat deze zich op het grensgebied bevindt).

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

Provincie Gelderland

Er is geen vooroverlegreactie ontvangen van de provincie Gelderland.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft op 26 januari 2011 een schriftelijke reactie gegeven welke is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. De reactie van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ten aanzien van de onderdelen "Herstel Goedkeuring GS onthouden delen", "Witte vlekken (wijzigingsplannen)" en "ambtshalve wijzigingen" heeft het

waterschap geen opmerkingen aangezien deze wijzigingen geen invloed hebben op waterstaatkundige aspecten. Het waterschap heeft wel een aantal opmerkingen ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen, waarvoor nog een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Het waterschap adviseert positief over het plan, mits de opmerkingen alsnog in het plan worden verwerkt.

Lienden, Hogeweg-Marsdijk

De beschermingszone van de primaire waterkering is niet juist opgenomen. Hierdoor is het onduidelijk of het bouwvlak binnen of buiten de beschermingszone valt. Daarnaast voldoet de aangegeven bergingsvoorziening in de vorm van het Wiel niet aan de eisen. Inmiddels is er een herzien ontwerp voor de bergingsvoorziening gemaakt, waarbij de berging plaats zal vinden in een wadi. Het waterschap kan hiermee instemmen. Voor het aanvragen van een watervergunning zal een en ander nader uitgewerkt moeten worden.

In het bestemmingsplan is de juiste beschermingszone van de primaire waterkering opgenomen op basis van de legger. Hierdoor is de vorm van het bouwvlak aangepast.

Lienden, Burg. Houtkoperweg ongenummerd

In het plan dient aangegeven te worden dat er ruimte in het plangebied gereserveerd moet worden voor de waterberging voor het geval het totale bouwvlak maximaal verhard wordt. Voor de huidige bouwaanvraag van ca. 1.100 m² is nog geen compenserende waterberging nodig.

In de ruimtelijke onderbouwing is de compenserende waterberging beschreven.

Beusichem, Molenweg ongenummerd

In het plan dient aangegeven te worden dat er ruimte in het plangebied gereserveerd moet worden voor de waterberging voor het geval het totale bouwvlak maximaal verhard wordt. Voor de huidige bouwaanvraag van ca. 1.100 m² is nog geen compenserende waterberging nodig.

In de ruimtelijke onderbouwing is de compenserende waterberging beschreven.

Lienden, Rijndijk 19 en 19a

In de ruimtelijke onderbouwing is niet opgenomen dat plangebied gelegen is in de beschermingszone van zowel de primaire waterkering Rijnbandijk en Marsdijk als de secundaire waterkering Rijnbandijk. Graag in de onderbouwing toevoegen dat er geen nieuwe ontsluitingen op de waterkering worden gerealiseerd en geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden in de kern- of beschermingszone van de waterkeringen.

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Kapel-Avezaath, Laageinde 49

De zone Waterstaat-Waterbeheerzone Watergang met een breedte van 7,5 meter is niet opgenomen op de verbeelding.

De zone Waterstaat-Waterbeheerzone Watergang is alsnog op de verbeelding opgenomen.

Zoelen, Heeskampsesteeg 7

De zone Waterstaat-Waterbeheerzone Watergang met een breedte van 4 meter is niet opgenomen op de verbeelding.

De zone Waterstaat-Waterbeheerzone Watergang is alsnog op de verbeelding opgenomen.

Verder zijn enkele kleinere tekstuele opmerkingen van het waterschap verwerkt in de toelichting en de ruimtelijke onderbouwingen.

Gemeenten Rhenen en Nederbetuwe

De gemeente Rhenen heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en van de gemeente Nederbetuwe is geen vooroverlegreactie ontvangen.

7.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening, van donderdag 24 februari 2011 tot en met woensdag 6 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. De samenvatting en beoordeling van de ingekomen zienswijzen staan samen met enkele ambtelijke aanpassingen beschreven in de “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) Bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2.3. Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” op 28 juni 2011 gewijzigd vastgesteld. Met de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke aanpassingen heeft de gemeenteraad ingestemd, met uitzondering van de voorgestelde ambtshalve aanpassing aangaande archeologie (ambtshalve aanpassing nummer 16 procesnota). Dat betekent dat de regels met betrekking tot de dubbelbestemming archeologie (artikel 15 t/m 17) ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit en het amendement van de gemeenteraad zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGEN

Zie Bijlagenboek 1 en 2.