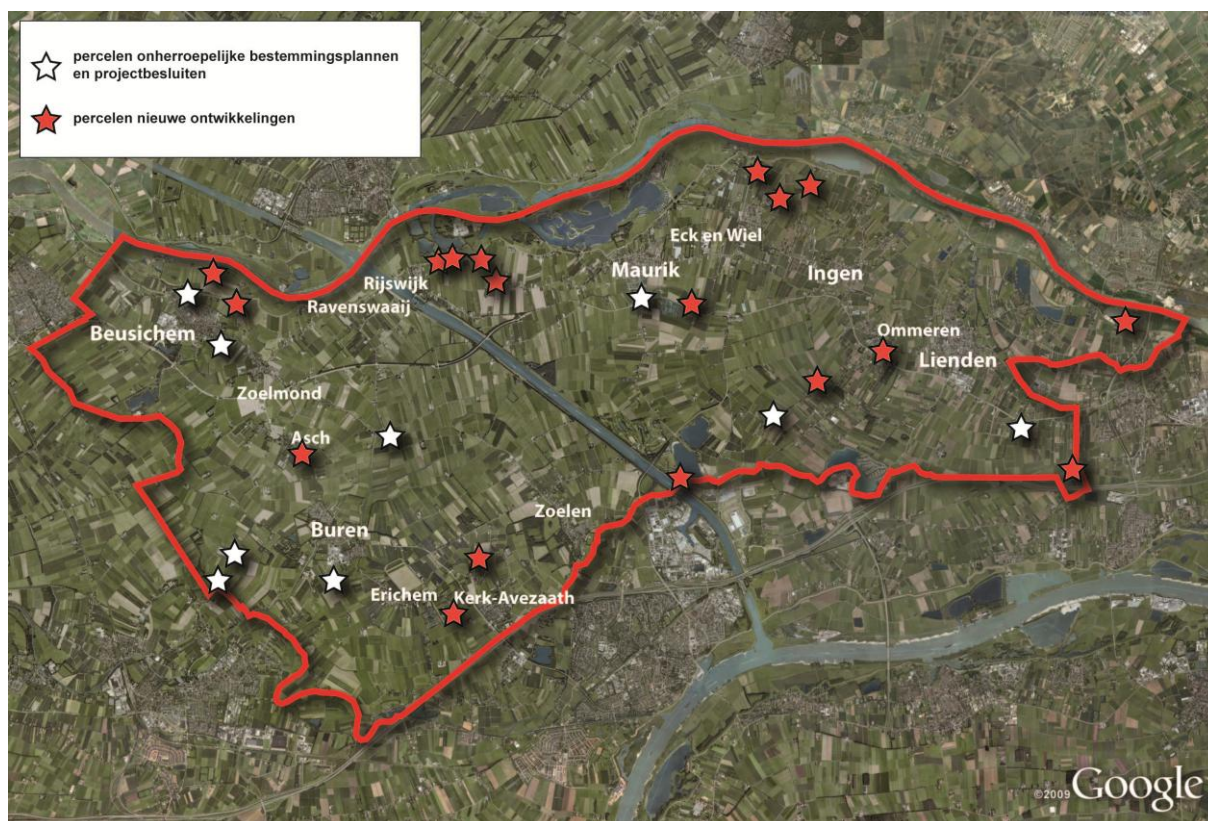


INHOUD

1. INLEIDING.....	5
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2. Plangebied.....	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. ONHERROEPELIJK BESTEMMINGSPLANNEN EN PROJECTBESLUITEN... 9	9
2.1. Inleiding.....	9
2.2. Bestemmingsplannen en Projectbesluiten.....	9
3. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN..... 17	17
3.1. Inleiding.....	17
3.2. Gebieden.....	17
4. JURIDISCHE ASPECTEN..... 26	26
4.1. Algemeen.....	26
4.2. Opbouw regels.....	27
4.3. Bestemmingen.....	28
4.4. Algemene aanduidingsregels.....	36
4.5. Beschrijving algemene afwijkingsregels.....	37
4.6. Beschrijving wijzigingsbevoegdheden.....	38
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 42	42
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
BIJLAGEN 45	45
- Advies waterschap Rivierenland;	
- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening";	
- Ruimtelijke onderbouwing - Asch, Culemborgseweg 9a;	

- Ruimtelijke onderbouwing - Beusichem, Smalriemseweg 41;
- Ruimtelijke onderbouwing - Beusichem, Schaardijkseweg en Lekdijk Oost 5;
- Ruimtelijke onderbouwing - Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11;
- Ruimtelijke onderbouwing - Eck en Wiel, Veerweg landgoed;
- Ruimtelijke onderbouwing - Erichem, Lutternveld ongenummerd (naast 28);
- Ruimtelijke onderbouwing - Ingen, P. van Westrhenenweg ongenummerd (fruitteelt);
- Ruimtelijke onderbouwing - Kerk-Avezaath, Woerdsestraat 8;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Marsdijk 37-39;
- Ruimtelijke onderbouwing - Lienden, Schaausteeg 14;
- Ruimtelijke onderbouwing - Maurik, Parkstraat 29 en Rijswijk, Rijnbandijk 213;
- Ruimtelijke onderbouwing - Maurik, Provincialeweg 4;
- Ruimtelijke onderbouwing - Ommeren, Harensestraat 6a
- Ruimtelijke onderbouwing - Ommeren, Provincialeweg 22-24;
- Ruimtelijke onderbouwing - Rijswijk, Rijnbandijk 203;
- Ruimtelijke onderbouwing - Zoelen, Zoelense Zandweg 1.



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is op 29 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Buren hanteert vanaf dat moment het principe van “veegplannen”. In de veegplannen worden plannen van particuliere initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen is vooraf door het college vastgesteld.

De gemeente Buren hanteert als uitgangspunt dat initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) moeten laten maken. De diverse ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende initiatiefnemers zijn vervolgens in dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” gebundeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een algemene toelichting, planregels en verbeeldingen. De ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende plannen zijn als externe bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening” biedt ook de mogelijkheid om ook andere onderdelen te regelen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals het opnemen van onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en projectbesluiten en van ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” bestaat dus uit de volgende twee onderdelen:

- **Onherroepelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten**

Binnen het plangebied van Buitengebied 2008 is een zestal percelen gelegen waarvoor partiële herzieningen gelden van eerder geldende bestemmingsplannen. Deze herzieningen waren ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 nog niet onherroepelijk. Ook is sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een aantal projectbesluiten vastgesteld, die nog in een bestemmingsplan moeten worden ingepast. 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.

- **Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk 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.

Onherroepelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten

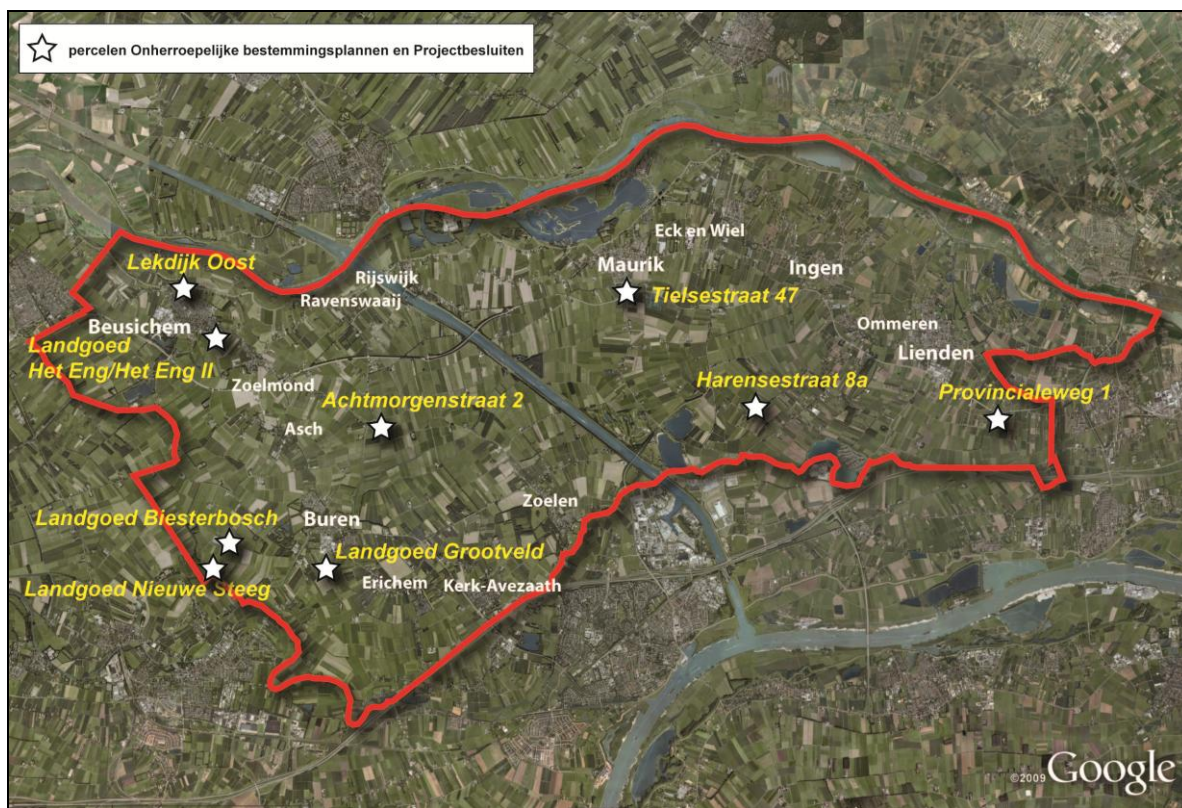
- Beusichem, Landgoed Het Eng;
- Beusichem, Het Eng II / Lekdijk Oost;
- Buren, Achtmorgenstraat 2;
- Buren, Hulsterstraat, landgoed Grootveld;
- Buren, Landgoed Biesterbosch;
- Buren, Landgoed Nieuwe Steeg;
- Lienden, Provincialeweg 1;
- Maurik, Tielsestraat 47 / Provincialeweg 4a;
- Ommeren, Harensestraat 8a.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

- Asch, Culemborgseweg 9a;
- Beusichem, Smalriemseweg 41;
- Beusichem, Schaardijkseweg en Lekdijk Oost 5;
- Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11;
- Eck en Wiel, Veerweg landgoed;
- Erichem, Lutterveld ongenummerd (naast 28);
- Ingen, P. van Westrhenenweg ongenummerd (fruitteelt);
- Kerk-Avezaath, Woerdsestraat 8;
- Lienden, Marsdijk 37-39;
- Lienden, Schaapsteeg 14;
- Maurik, Parkstraat 29;
- Maurik, Provincialeweg 4;
- Ommeren, Harensestraat 6a
- Ommeren, Provincialeweg 22-24;
- Rijswijk, Rijnbandijk 203;
- Rijswijk, Rijnbandijk 213;
- Zoelen, Zoelense Zandweg 1.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de wijze waarop de onherroepelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten in dit bestemmingsplan zijn verwerkt. De nieuwe ontwikkelingen komen in hoofdstuk drie aan bod. In hoofdstuk vier staan de juridische aspecten en in hoofdstuk vijf de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2. ONHERROEPELIJK BESTEMMINGSPLANNEN EN PROJECTBESLUITEN

2.1. Inleiding

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is een aantal percelen gelegen waarvoor bestemmingsplannen gelden, die ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” nog niet onherroepelijk waren. Ook is sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een aantal projectbesluiten vastgesteld, die nog in een bestemmingsplan moeten worden ingepast. Om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Buren te reduceren zullen deze plannen worden meegenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied, tweede 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 wat betreft systematiek voor zover mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” zodat de bestemmingsplannen van de gemeente Buren zo eenduidig mogelijk blijven. Inhoudelijk hebben er geen aanpassingen plaats gevonden.

2.2. Bestemmingsplannen en Projectbesluiten

2.2.1. Beusichem, Landgoed Het Eng

Het Landgoed Het Eng aan de Molenweg te Beusichem is in 2004 via de nieuwe landgoedregeling van de provincie Gelderland tot stand gekomen. Het Streekplan van de provincie Gelderland bood mogelijkheden voor particulieren om nieuwe natuur te ontwikkelen, die duurzaam te beheren en daarmee de landschappelijke kwaliteit in hun eigen woonomgeving een impuls te geven.

“Het landgoed Het Eng” is gelegen aan de Molenweg tussen Beusichem en Zoelmond in. Het landgoed heeft een omvang van 8,5 ha. Op het landgoed staat een groot hoofdgebouw waarin drie woningen zijn opgenomen en een vrijstaande schuur.

Op 15 maart 2005 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Landgoed Het Eng” vastgesteld. In het bestemmingsplan “Landgoed Het Eng” hebben de gronden de volgende bestemmingen: “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed”, “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed”, “Bebouwing ten behoeve van een landgoed”, “Water” en de dubbelbestemming “Water en beheerszone watergang”. Daarnaast zijn gebieden aangewezen waarbinnen voor zover het betreft opgaande beplanting, uitsluitend perceelgrensvormende hagen en laanbeplanting, alsmede incidentele solitaire bomen, zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” zijn de vigerende bestemmingen “Water” en de dubbelbestemming “Waterstraat – Beheerszone watergang” overgenomen. De vigerende bestemmingen “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed” en “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed” zijn in dit bestemmingsplan vervangen door de bestemming “Gemengd – Landgoed” met aparte aanduidingen voor “natuur”, “bos” en “agrarisch”. De bestemming “Bebouwing ten behoeve van een landgoed” is vervangen door de bestemming “Wonen- Landhuis”. Hiermee is de systematiek van bestemmen aangepast aan de meest recente bestemmingsplannen voor landgoederen in de gemeente Buren en is voor alle landgoederen een uniforme regeling van toepassing. Inhoudelijk zijn de bestemmingen en de regels niet gewijzigd.

2.2.2. Beusichem, Het Eng II / Lekdijk Oost

Het projectbesluit “Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost” is op 21 september 2010 vastgesteld en op 12 november 2010 onherroepelijk geworden. Het projectbesluit bevat de juridisch-planologische regeling voor vergroting van het landgoed Het Eng aan de Molenweg te Beusichem en het vestigen van een bouwkaavel aan de Lekdijk Oost te Beusichem tussen de nummers 8 en 12.

De gezamenlijke eigenaren van het Landgoed het Eng aan de Molenweg te Beusichem hebben ca 5,6 ha landbouwgrond grenzend aan de oostzijde van het landgoed aangekocht. Zij wilden de omvang van het landgoed Het Eng vergroten door herinrichting van een deel van deze gronden tot natuur en bos. Op deze wijze ontstaat er een landschappelijk raamwerk en een uitloopgebied voor de beide kernen Beusichem en Zoelmond. Door de uitbreiding van landgoed het Eng ontstaat één landgoed met een oppervlakte van meer dan 10 ha. Dit is de ondergrens in het vigerende gemeentelijke beleid voor de realisering van nieuwe landgoederen. Het aldus vergrote landgoed levert door ontwerp en inrichting een versterking op van de landschapswaarde. Belanghebbenden hebben ervoor gekozen de compensatie van de bos- en natuuraanleg in de vorm van een bouwkaavel niet aan de Molenweg maar aan de Lekdijk Oost te realiseren. Deze locatie is in de 19e en 20e eeuw bebouwd geweest.

Belanghebbenden hebben een bestemmingsplan “Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost” op laten stellen. In dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en er is aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing c.q. gebruik van de gronden mogelijk is. In het kader van dit projectbesluit zijn de regels en plankaart zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost” beschouwd als voorschriften behorende bij dit projectbesluit.

De bestemmingen en de regels uit het projectbesluit zijn inhoudelijk overgenomen in dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”.

2.2.3. Buren, Landgoed Biesterbosch

Het bestemmingsplan “Landgoed Biesterbosch” is op 15 maart 2005 vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een landgoed met bijbehorende woondoeleinden en een stoeterij te realiseren aan weerszijden van de Nieuwe Steeg, tussen het natuurgebied aan de Assche Wetering en natuurgebied “de Kleiputten” te Buren.

In het bestemmingsplan “Landgoed Biesterbosch” hebben de gronden de volgende bestemmingen: “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed”, “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed”, “Bebouwing ten behoeve van een landgoed” en de dubbelbestemming “Water en beheerszone watergang”. Daarnaast zijn gebieden aangewezen waarbinnen voor zover het betreft opgaande beplanting, uitsluitend perceelgrensvormende hagen en laanbeplanting, alsmede incidentele solitaire bomen, zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” is de vigerende dubbelbestemming “Waterstraat – Beheerszone watergang” overgenomen. De vigerende bestemmingen “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed” en “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed” zijn in dit bestemmingsplan vervangen door de bestemming “Gemengd – Landgoed” met aparte aanduidingen voor “natuur”, “bos” en “agrarisch”. De bestemming “Bebouwing ten behoeve van een landgoed” is vervangen door de bestemming “Wonen- Landhuis”. Hiermee is de systematiek van bestemmen aangepast aan de meest recente bestemmingsplannen voor landgoederen in de gemeente Buren en is voor alle landgoederen een uniforme regeling van toepassing. Inhoudelijk zijn de bestemmingen en de regels niet gewijzigd.

2.2.4. Buren, Landgoed Nieuwe Steeg

Het bestemmingsplan “Landgoed Nieuwe Steeg” is op 26 juni 2007 vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een landgoed te realiseren aan de Nieuwe Steeg in de gemeente Buren. Het plangebied is gesitueerd ten noorden van Geldermalsen, nabij de kern Buurmalsen. De begrenzing in het oosten wordt gevormd door de Nieuwe Steeg. De zuidwestelijke grens bestaat uit de provinciale weg N833. Ten noorden van het plangebied ligt open weidegebied, met in het noordwesten de met bomen begroeide Assche Wetering. Het plangebied is circa 20 ha groot. In het plan is nieuwe natuur in de vorm van bos, waterpartijen, nat schraalgrasland en bloemrijk grasland opgenomen met een oppervlak van 12 ha. De overige gronden worden als agrarische gronden, behorend bij een landgoed, in gebruik genomen. Daarnaast wordt circa 0,7 ha gebruikt voor bebouwing behorende bij het landgoed bestaande uit: een landhuis waarin 6 woningen zijn opgenomen en een koetshuis met daarin opgenomen een beheerderswoning.

In het bestemmingsplan “Landgoed Nieuwe Steeg” hebben de gronden de volgende bestemmingen: “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed”, “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed”,

“Bebouwing ten behoeve van een landgoed”, “Water” en de dubbelbestemming “Water en beheerszone watergang”. Daarnaast zijn gebieden aangewezen waarbinnen voor zover het betreft opgaande beplanting, uitsluitend perceelgrensvormende hagen en laanbeplanting, alsmede incidentele solitaire bomen, zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” zijn de vigerende bestemmingen “Water” en de dubbelbestemming “Waterstraat – Beheerszone watergang” overgenomen. De vigerende bestemmingen “Bos en natuur ten behoeve van een landgoed” en “Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed” zijn in dit bestemmingsplan vervangen door de bestemming “Gemengd – Landgoed” met aparte aanduidingen voor “natuur”, “bos” en “agrarisch”. De bestemming “Bebouwing ten behoeve van een landgoed” is vervangen door de bestemming “Wonen- Landhuis”. Hiermee is de systematiek van bestemmen aangepast aan de meest recente bestemmingsplannen voor landgoederen in de gemeente Buren en is voor alle landgoederen een uniforme regeling van toepassing. Inhoudelijk zijn de bestemmingen en de regels niet gewijzigd.

2.2.5. Buren, Landgoed Grootveld

Het bestemmingsplan “Landgoed Grootveld” is op 24 juni 2003 vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een landgoed te realiseren aan de Hulsterstraat in de gemeente Buren.

In het bestemmingsplan “Landgoed Grootveld” hebben de gronden de bestemming: “Landgoed” met een bouwvlak voor de bebouwing en de dubbelbestemming “Water en beheerszone watergang”.

In dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” is de dubbelbestemming “Waterstraat – Beheerszone watergang” overgenomen. De vigerende bestemming “Landgoed” is in dit bestemmingsplan vervangen door de bestemming “Gemengd – Landgoed” en de bestemming “Wonen- Landhuis” ter plaatse van het bouwvlak voor de bebouwing. Hiermee is de systematiek van bestemmen aangepast aan de meest recente bestemmingsplannen voor landgoederen in de gemeente Buren en is voor alle landgoederen een uniforme regeling van toepassing. Inhoudelijk zijn de bestemmingen en de regels niet gewijzigd.

2.2.6. Buren, Achtmorgenstraat 2

Het projectbesluit “Buitengebied, Achtmorgenstraat 2, Buren, VAB (Buijs Uijtewaal)” is op 8 oktober 2010 onherroepelijk geworden. Dit projectbesluit wijzigt de bestemming van de gronden aan de Achtmorgenstraat 2 in Buren zodat hier niet langer een agrarisch bouwvlak aanwezig is. De aanwezige bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning worden gesloopt en er worden twee woningen opgericht.

Belanghebbende hebben een concept bestemmingsplan “Buitengebied, Achtmorgenstraat 2,

Buren, VAB (Buijs-Uijttewaal)” op laten stellen. In dit concept bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en er is aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing c.q. gebruik van de gronden mogelijk is. In het kader van dit projectbesluit worden de regels en verbeelding zoals die zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan “Buitengebied, Achtmorgenstaat 2, Buren, VAB (Buijs-Uijttewaal)” beschouwd als regels behorende bij dit projectbesluit.

De bestemmingen en de regels uit het projectbesluit zijn inhoudelijk overgenomen in dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”.

2.2.7. Lienden, Provincialeweg 1

Het projectbesluit Provincialeweg 1 in Lienden is op 15 februari 2011 vastgesteld en met ingang van vrijdag 8 april 2011 onherroepelijk geworden. Het projectbesluit maakt de vestiging van een fruitbedrijf aan de Provincialeweg 1 te Lienden mogelijk.

De initiatiefnemer heeft een concept bestemmingsplan “Buitengebied, Provincialeweg 1, Lienden” op laten stellen. In dit concept bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en er is aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing c.q. gebruik van de gronden mogelijk is.

De bestemmingen en de regels uit het projectbesluit zijn inhoudelijk overgenomen in dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”.

2.2.8. Maurik, Tielsestraat 47

Op 21 september 2006 heeft de gemeente Buren een vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning verleend voor de verbouwing en de splitsing van de woning Tielsestraat 47 in Maurik in twee woningen. Deze woningsplitsing is vervolgens ook uitgevoerd.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is de woningsplitsing echter niet meegenomen en is het gebouw als één woning bestemd. Dit is niet correct en in strijd met de verleende vergunning.

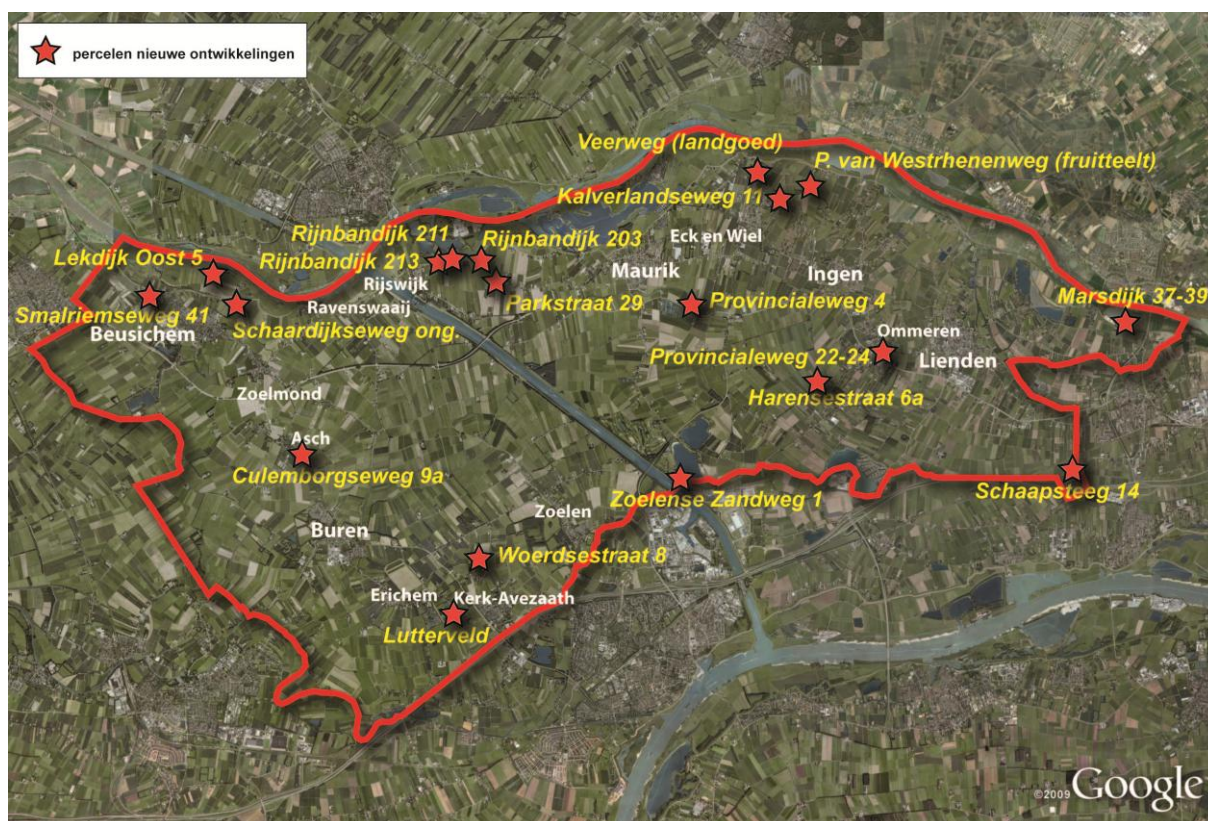
In dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” wordt de juiste situatie bestemd en zijn de woningen voorzien van de aanduiding “twee-aaneen”. Hierdoor zijn twee woningen toegestaan. De bestemming Wonen is qua systematiek aangepast aan de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”.

2.2.9. Ommeren, Harensstraat 8a

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Harensstraat 8a in Ommeren (visvijvers)” is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Het bestemmingsplan is op 15 december 2010 vastgesteld en op 10 februari 2011 onherroepelijk geworden.

Het plan is opgesteld om uitbreiding van Forellenvijver de Kamphoeve met drie visvijvers mogelijk te maken. Deze drie visvijvers zullen een gezamenlijk oppervlak van 4.500 m² hebben.

De bestemmingen en de regels uit het bestemmingsplan zijn inhoudelijk overgenomen in dit bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”.



3. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

3.1. Inleiding

Binnen het plangebied staat een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk 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.

3.2. Gebieden

3.2.1. Asch, Culemborgseweg 9a

De aanleiding van het planvoornemen bestaat uit de wens om de bestaande woning aan de Culemborgseweg 9a te slopen en te verplaatsen naar een locatie aan de Achterstraat in Asch en deze uit te breiden naar 750 m³.

Het planvoornemen vindt haar basis in de wijzigingsbepaling in artikel 62 lid 15 van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Met deze bepaling kan een woning verplaatst worden als er sprake is van de opheffing van een belemmering, in dit geval de Uitstralingszone Verkeer. De verplaatsing mag volgens de voorschriften niet meer bedragen dan noodzakelijk is om een belemmering op te heffen. De uitstralingszone is ter plaatse 60 meter uit de as van de Culemborgseweg. Dit zou betekenen dat de woning in het midden van het perceel zou komen te staan. Dit is stedenbouwkundig ongewenst. Er is daarom gekozen om de woning aan de zuidzijde van het perceel te plaatsen aansluitend op het bebouwingslint van de Achterstraat.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het nieuwe woonperceel aan de Achterstraat krijgt de bestemming “Wonen”. Aan de plaats van de huidige, te verplaatsen, woning aan de Culemborgseweg is de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied” toegekend.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.2. Beusichem, Schaardijkseweg – Lekdijk Oost 5

Aanleiding voor het opstellen van het planvoornemen is de beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de Lekdijk Oost 5 te Beusichem. Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd welke wordt beëindigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. In ruil hiervoor mag de initiatiefnemer in het kader van de VAB-regeling twee woningen bouwen. Vanwege de ligging van de het bestaande bedrijf aan de Lekdijk Oost binnen de Ecologische Hoofdstructuur zullen de twee vrijstaande woningen op een ander perceel, namelijk aan de Schaardijkseweg, worden gerealiseerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders wil in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het nieuwe woonperceel aan de Schaardijkseweg krijgt de bestemming “Wonen”. Op dit perceel zijn twee vrijstaande woningen toegestaan. Het perceel Lekdijk Oost 5 in Beusichem behoudt de bestemming “Agrarisch – niet-grondgebonden” met dien verstande dat een aanduiding wordt opgenomen dat ter plaatse geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Tevens is een wijzigingsbepaling opgenomen die verplaatsing van de woning mogelijk maakt, zodat in de toekomst de bestemming van de woning gewijzigd kan worden van bedrijfswoning in burgerwoning.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.3. Beusichem, Smalriemseweg 41

Aan de Smalriemseweg 41 te Beusichem is een loonwerkersbedrijf gevestigd. Door voornoemde is het verzoek ingediend voor een verandering van het bestemmingsvlak. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is een deel van het eigenlijk voor het betreffende bedrijf bedoelde bestemmingsvlak gesitueerd op eigendom van een derde. Gezien de eigendomssituatie is deze strook grond feitelijk niet bruikbaar voor het bedrijf, met het oog op gewenste nieuwbouw van één bedrijfsgebouw.

Concreet wordt gevraagd om dit deel van het bestemmingsvlak te verplaatsen naar de oostzijde van het bestaande bedrijfsperceel, met dien verstande dat aan de zuidzijde de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied” conform de feitelijke situatie wordt toegekend. Van een verruiming van, de oorspronkelijk ook bedoelde, bouwmogelijkheden is derhalve geen sprake.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Een strook grond van ca. 10 meter breed aan de oostzijde van het bestaande bedrijfsperceel krijgt de bestemming “Bedrijf - Agrarisch Verwant”. De strook grond aan de zuidzijde, die eigendom is van een derde, krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.4. Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11

De initiatiefnemer exploiteert momenteel een geitenhouderij met 744 geiten en 650 lammeren. Vanwege toenemende concurrentie en de noodzaak van kostenbesparing is het noodzakelijk schaalvergroting toe te passen om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Het bedrijf heeft echter geen uitbreidingsmogelijkheden, door de nabije ligging van een camping en sportvelden. Het bedrijf moet derhalve geoptimaliseerd worden binnen zijn huidige omvang. De q-koorts problematiek brengt echter extra regels met zich mee, waar cliënt zonder grootschalige investeringen te maken niet aan kan voldoen. Omdat cliënt tevens geen bedrijfsopvolging heeft, loont het niet meer het bedrijf aan te passen aan de strenge regelgeving.

Initiatiefnemer is voornemens zijn agrarische bedrijf op de locatie Kalverlandseweg 11 te Eck & Wiel te beëindigen en alle bedrijfsbebouwing op het perceel (circa 2.250 m²) te slopen. Daarnaast heeft cliënt een optie op zogenoemd „slooprecht” genomen op het perceel Rijnbandijk 211 te Rijswijk. Op dit perceel wordt circa 300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Bij elkaar sloopt cliënt ruim 2.500 m², waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen met bijgebouwen worden gebouwd aan de Kalverlandseweg. De nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³ en de bijbehorende bijgebouwen meten maximaal 75 m² per woonperceel. De nieuwe woonpercelen hebben een oppervlakte van circa 1.000 m². De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en bij deze woning wordt een bijgebouw van 200 m² toegestaan, omdat initiatiefnemer enig hobbyvee wil houden en machines moet stallen om het weiland en de te planten bomen te kunnen onderhouden.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Aan de locatie wordt de bestemming “Wonen” worden toegekend. Ook het perceel aan de Rijnbandijk 211 in Eck en Wiel krijgt de bestemming “Wonen”. Er zijn twee nieuwe vrijstaande woningen toegestaan en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Van Westreenen, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.5. Eck en Wiel, Landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel

Voor een locatie aan de Veerweg in Eck en Wiel bestaat het voornemen om een nieuw landgoed te realiseren. Het nieuwe landgoed zal samen met de bestaande buitenplaats Huis te Wiel als één landgoed worden beschouwd. Op het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel is ruimte voor drie wooneenheden met bijgebouwen op een samenhangend erf. Rondom de bebouwing zal natuur worden aangelegd in de vorm van natuurlijk grasland, een hoogstamboomgaard en een boselement.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor de wooneenheden is de bestemming “Wonen – Landhuis” opgenomen. Het natuurlijke deel van het landgoed is geregeld binnen de bestemming “Gemengd – Landgoed”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Buro SRO, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.6. Erichem, Lutternveld ongenummerd (naast 28)

In oktober 2010 heeft de gemeente Buren het verzoek ontvangen voor het vestigen van een nieuw agrarisch bouwvlak aan het Lutternveld ong (naast 28) te Erichem. Concreet betreft het verzoek het vestigen van een nieuw agrarisch bouwvlak van 1 ha ten behoeve van het aan de Erichemsekade 17b te Erichem gevestigde fruitbedrijf. Het perceel moet onder andere plaats bieden aan een fruitloods (met inpandige koelcellen).

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een agrarisch bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Agrarisch”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.7. Ingen, P. van Westrhenenweg ongenummerd (fruitteelt)

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel P. van Westrhenenweg ongenummerd te Ingen een agrarisch bouwvlak te realiseren ten behoeve van de realisatie van een kleinfruitbedrijf. Op de kadastrale percelen gemeente Lienden, sectie K, nummers 44 en 479 was in mei 2011 de aanplant van pruim, kiwibessen, kersen, braam en herfstframboos met 2,9 ha nagenoeg geheel gerealiseerd. Naast de aanplant is het de bedoeling dat ten behoeve van het bedrijf aan de P. van Westrhenenweg een agrarisch bouwvlak gevestigd wordt met ruimte voor een bedrijfsloods met bijbehorende verharding.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een agrarisch bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied”. Een bedrijfswoning wordt in dit plan (nog) niet mogelijk gemaakt.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.8. Kerk-Avezaath, Woerdsestraat 8

Initiatiefnemer heeft aan de Woerdsestraat 8 te Kerk-Avezaath een bedrijf, bestaande uit 2 takken: een melkveehouderij en een manege met Shetlandpony's. Initiatiefnemer is voornemens om haar manege uit te breiden met een nieuwe loods. Deze uitbreiding is voorzien buiten het agrarisch bouwvlak dat voor het bedrijf is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Een vergroting / verandering van dit bouwvlak is voor uitvoering van het project dan ook noodzakelijk. Daarnaast dient de regeling voor het maximaal toegestane oppervlakte voor nevenactiviteiten, de manege, aangepast te worden.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een aangepast agrarisch bouwvlak opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" en de maximaal toegestane oppervlakte voor de manege is verruimd.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.9. Lienden, Marsdijk 37-39

Dit planvoornemen betreft een bedrijf in het ontschorsen en verchippen van hout in de bestaande te verbouwen bedrijfshallen van de voormalige steenfabriek met aangrenzend een op- en overslagterrein aan de Marsdijk. Een en ander op verzoek van het bedrijf dat al geruime tijd bovengenoemde bedrijfsactiviteiten uitvoert op het terrein van de voormalige steenfabriek.

Belanghebbende heeft in mei 2007 overleg gevoerd met Rijkswaterstaat om de aard en omvang van de geplande bedrijfsvoering te toetsen aan de Beleidslijn grote rivieren. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de gebouwen gebruikt kunnen worden voor het ontschorsen en verchippen van hout en dat daarnaast een oppervlak van circa 2,5 ha gebruikt kan worden ten behoeve van een laad- en loskade met op- en overslagmogelijkheden van goederen ten behoeve van vervoer over water. Het plangebied is gelegen nabij de oostgrens van de gemeente Buren aan de Marsdijk in het gebied Middelwaard. Het betreft buitendijks gelegen gronden.

Op basis van eerdere planvorming en afstemming met Rijkswaterstaat over deze planvorming is een inrichtingsvoorstel gemaakt voor het bedrijf in het ontschorsen en verchippen van hout.

De bestaande bebouwing van de voormalige steenfabriek zal worden afgebroken en in de plaats daarvan komen op nagenoeg dezelfde locatie nieuwe bedrijfshallen waarbinnen het ontschorsen en verchippen van hout plaats zal vinden.

De oppervlakte van de aangepaste bebouwing blijft binnen de in het plan opgenomen normering (bestaand + 10%). Op het achterliggende en naastgelegen terrein zal de opslag plaatsvinden. De

oppervlakte daarvan bedraagt circa 25000 m² hetgeen overeenkomt met het advies dat Rijkswaterstaat ten aanzien van het oppervlak aan buitenopslag heeft uitgebracht. Een gedeelte van het terrein nabij de beide toegangen zal uitsluitend gebruikt worden voor laden en lossen door grote vrachtwagens. Deze oppervlaktes zijn niet meegerekend in de oppervlakte van het opslagterrein. Aan- en afvoer zal voor een deel plaatsvinden over water. Ten behoeve daarvan zal een kade aangelegd worden aansluitend op de kade die door het zandwinbedrijf aangelegd wordt. Om te voldoen aan geluidseisen vanwege de bedrijfsvoering wordt aan de Marsdijk een strook tot groen bestemd waarbinnen een geluidwerende voorziening aangelegd wordt. Ter inpassing en ter afscherming is aan de oost- en noordzijde eveneens een brede groenstrook opgenomen. De resterende gronden aan de oostzijde krijgen de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardengebied”. Dit doet recht doet aan de kwaliteiten die gelden voor het uiterwaardengebied. Binnen dit gebied heeft onlangs natuurcompensatie plaatsgevonden.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Sonsbeek adviseurs, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.10. Lienden, Schaapecteeg 14

Aanleiding voor het planvoornemen is het verzoek voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de Schaapecteeg 14 te Lienden. De vergroting is noodzakelijk ten behoeve van de bouw van een nieuwe runveestal, sleufsilos en mestsilos. Hiervoor moet het agrarische bouwvlak aan de noord- en westzijde worden vergroot. Het gevraagde agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare.

Op het westelijk deel van het plangebied is met het besluit van 14 april 2011 een voorbereidingsbesluit van toepassing. Dit voorbereidingsbesluit maakt onderdeel uit van de juridische procedure voor de realisatie van het windmolenpark Buren langs de Zilverlandseweg en Schaapecteeg. Omdat de vergroting van het agrarische bouwvlak geen nadelige gevolgen zal hebben voor de mogelijkheden van het windmolenpark acht de gemeente Buren het wenselijk om een planologische procedure in gang te kunnen zetten voor het perceel Schaapecteeg 14.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een vergroot agrarisch bouwvlak opgenomen met de bestemming “Agrarisch”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.11. Maurik, Parkstraat 29 en Rijswijk, Rijnbandijk 213

Het planvoornemen is om agrarische bedrijven aan de Parkstraat 29 te Maurik en de Rijnbandijk 213 te Rijswijk te beëindigen. Op beide locaties zijn intensieve veehouderijen gevestigd. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zullen op beide locaties twee nieuwe woningen gebouwd worden. De beide bestaande bedrijfswoningen krijgen de bestemming “Wonen”.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Aan beide locaties zal de bestemming “Wonen” worden toegekend. Op de locatie Parkstraat 29 zijn twee nieuwe vrijstaande woningen toegestaan en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het zuidelijke deel van het voormalige agrarische bouwvlak krijgt de bestemming “Agrarisch” zonder bouwmogelijkheden. Op de locatie Rijnbandijk 213 is één nieuw woongebouw toegestaan voor twee wooneenheden en is de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het zuidoostelijke deel van het voormalige agrarische bouwvlak krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.12. Maurik, Provincialeweg 4

Voor het perceel Provincialeweg 4 in Maurik bestaat het voornemen om het aldaar aanwezige agrarisch bouwvlak te vergroten. Op dit perceel is de hoofdbedrijfslocatie van de bedrijfslocaties van een fruitteeltbedrijf van ca 75 ha gevestigd. Vanwege de uitbreiding van het bedrijf wenst men ook de bebouwing aan de Provincialeweg 4 uit te breiden. De gevraagde uitbreiding is echter grotendeels buiten het huidige agrarisch bouwvlak. Een vergroting / verandering van het agrarisch bouwvlak is voor uitvoering van het project dan ook noodzakelijk.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een vergroot agrarisch bouwvlak opgenomen met de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.13. Ommeren, Harensestraat 6a

Voor het perceel Harensestraat 6a in Ommeren bestaat het voornemen om het aldaar aanwezige agrarisch bouwvlak te vergroten. Op dit perceel is de hoofdbedrijfslocatie van een varkenshouderij van ca. 1520 vleesvarkens gevestigd. Hiervan worden ca. 840 vleesvarkens aan de Harensestraat 6a gehouden. Door ontwikkelingen in de markt en de Intensieve Veehouderij, wordt uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk geacht. Deze uitbreiding is voorzien achter het bedrijf aan de Harensestraat 6a. Omdat de uitbreiding buiten het agrarisch bouwvlak gelegen is, is verandering/vergroting hiervan noodzakelijk.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een vergroot agrarisch bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Komgebied”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.14. Ommeren, Provincialeweg 22-24

Voor het perceel Provincialeweg 22-24 in Ommeren bestaat het voornemen om het aldaar aanwezige loon- en grondverzetbedrijf te vergroten. Het project voorziet in de realisatie van een uitbreiding van de bestaande loods met 1.100 m², de verplaatsing en herinrichting van het buitenterrein/buitenopslag en een aarden wal als afscherming tussen de buitenopslag en het woningbouwproject Kroonheuvel.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een vergroot perceel opgenomen met de bestemming “Bedrijf – Agrarisch Verwant” met de nadere aanduiding “loonwerkbedrijf (lb1)”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Van Westreenen, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.15. Rijswijk, Rijnbandijk 203

Voor het perceel Rijnbandijk 203 in Rijswijk bestaat het voornemen om het aldaar aanwezige agrarische bouwvlak te vergroten. De vergroting is ten behoeve van de bouw van een rundveestal en sleufsilos. De rundveestal zou ten oosten van de bestaande bebouwing gerealiseerd moeten worden en de sleufsilos ten zuiden van de bestaande bebouwing. Het gevraagde bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare.

Op 21 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Er is een vergroot agrarisch bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied”.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

3.2.16. Zoelen, Zoelense Zandweg 1

Voor het perceel Zoelense Zandweg 1 in Zoelen bestaat het voornemen om een kano- en duikcentrum te realiseren. Het nieuwe gebouw zal aan de noordzijde van het perceel gesitueerd worden, zo dicht mogelijk bij de recreatieplas.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Het project wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het gehele perceel krijgt de bestemming Recreatie met een nadere aanduiding “kano- en duikcentrum”. Voor de nieuwbouw is een bouwvlak worden aangegeven. De bestaande woning is als bedrijfswoning aangeduid.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ordito BV, externe bijlage) waarin de juridisch planologische haalbaarheid is aangetoond.

4. 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 Wet algemene bepalingen omgevinsrecht (Wabo).

4.1. 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 (legaal) bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden herbouwd, 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.

4.2. 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 gebruiksbevestigingen" verboden en als zodanig ook strafbaar.

4.3. Bestemmingen

4.3.1. Agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn vier verschillende agrarische bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen zijn: "Agrarisch", "Agrarisch met waarden - Komgebied", "Agrarisch met waarden-Oeverwalgebied", "Agrarisch met waarden – Uiterwaardengebied", "Agrarisch – Niet grondgebonden" en "Agrarisch – Niet grondgebonden Uiterwaardengebied". 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 bouwvlak tellen mee. Indien geen woning aanwezig is, mag één bedrijfswoning worden gebouwd, mits er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. 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 Rivierland. 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 bouwvlak. 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 bouwvlak 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 bouwvlak 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 bouwvlak 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 – Niet-grondgebonden uiterwaardengebied

De bestemming "Agrarisch - Niet-grondgebonden uiterwaardengebied" is toegekend aan een niet-grondgebonden agrarische bedrijf in het plangebied. Het betreft een voormalige intensieve veehouderij met varkens. Binnen het bouwvlak zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan.. Aan de bestemming zijn voorwaarden verbonden die voortkomen uit de "Beleidslijn Grote Rivieren".

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 bouwvlak toegestaan tot een hoogte van 4 m. Opslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Voor niet-grondgebonden teelt op folie of worteldoek kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, worden verleend. Container teelt op lavas of beton wordt in het "Agrarisch - Komgebied" niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor kassen en al dan niet permanente kunststof tunnels.

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 bouwvlak is een afwijkingsbepaling 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 bouwvlak 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 bouwvlak kan een afwijkende omgevingsvergunning worden verleend. Buiten de bouwvlakken zijn geen mogelijkheden voor permanente kassen opgenomen. Container teelt 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".

Agrarisch met waarden - Uiterwaardengebied

De bestemming "Agrarisch met waarden - Uiterwaardgebied" is toegekend aan de gronden die in het vastgestelde Landschapsbeleidsplan Gemeente Buren zijn aangeduid als "te behouden open grasland/behoud agrarisch natuurlandschap". De bestemming is met name gericht op instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch uiterwaardgebied, zoals deze waarden zijn beschreven in dit artikel, en op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw.

Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk. Zo gelden enige beperkingen ten aanzien van de landbouw. De plaatsing van kunststof tunnels is uitgesloten. Een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beperkt de mogelijkheden voor egalisatie, de aanplant van nieuwe opgaande beplanting (waaronder boomgaarden en boomkwekerijen), drainage en het scheuren van grasland. Ook zijn nadere eisen gesteld ten aanzien van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingen van het plan.

Hiertoe moet nader onderzoek plaatsvinden waaruit blijkt dat de landschappelijke waarden en natuurwaarden niet blijvend onevenredig worden geschaad.

4.3.2. Bedrijfsbestemmingen

Bedrijf - Riviergebonden

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan een bedrijf in het ontschorsen en verchippen van hout op een buitendijks bedrijventerrein. De oppervlakte van de aangepaste bebouwing mag maximaal 110% van de bestaande bebouwing bedragen.

Bedrijf - Agrarisch verwant

De bestemming "Bedrijf - Agrarisch verwant" is toegekend aan niet-agrarische, doch aan de agrarische productie verwante bedrijf dat zich richten op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven, zijnde twee loonwerkerbedrijven. Opslag wordt toegestaan tot een hoogte van 4 m. Het bebouwde oppervlak van de gebouwen van het loonwerkersbedrijf aan de Smalriemseweg 41 mag worden uitgebreid tot 140% van het bestaande bebouwd oppervlak van de gebouwen. De uitbreiding mag maximaal 500 m² betreffen. Ter plaatse van het loonwerkersbedrijf aan de Provincialeweg 22-24 mag het bebouwd oppervlakte maximaal 3.300 m² bedragen.

4.3.3. Diverse bestemmingen

Gemengd - Landgoed

Deze bestemming is opgenomen voor de diverse landgoederen in dit bestemmingsplan. Van belang is dat hier de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan landgoederen als wel het extensief dagrecreatief medegebruik is geregeld. Binnen de bestemming zijn gebieden aangeduid waar specifiek gebruik voor agrarisch, bos, erf en natuur is aangegeven waardoor de inrichting van het landgoed wordt vastgelegd.

Groen - beplantingsstrook

Deze bestemming is opgenomen voor groenstroken met een afschermende werking tussen een bedrijfsbestemming en woningen.

Recreatie

De bestemming "Recreatie" is toegekend aan de recreatieve voorziening kano- en duikcentrum aan de Zoelense Zandweg 1 te Zoelen. Deze voorziening is hierbij voorzien van een aanduiding, waarmee de toegestane functie is geregeld. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Sport

De bestemming "Sport" is toegekend aan de visvijvers aan de Harensestraat 8 te Ommeren. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is de aanduiding "specifieke vorm van sport - sportvisserij" opgenomen. De bestemming is gericht op het bieden van mogelijkheden voor de betreffende sportvoorzieningen. Het bebouwd oppervlak van de gebouwen mag worden uitgebreid tot 120% van het bestaande bebouwd oppervlak van de gebouwen, tot een maximum van 375 m². Daarbij zijn tevens de goot- en bouwhoogte vastgelegd.

4.3.4. 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.

Water - Haven

De bestemming "Water - Haven" is toegekend langs de oevers van de Neder-Rijn ter hoogte van het bedrijfsterrein Middelwaard bij Lienden. De haven is bedoeld voor faciliteiten ten behoeve van de overslag van goederen en materieel.

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.

4.3.5. Woonbestemming

Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de reeds bestaande woningen, geplande nieuwbouw woningen en reeds bestaande bedrijfswoningen die omgezet worden naar een reguliere woonbestemming. De woningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Voor de bijgebouwen is een zone "bijgebouwen" op de verbeelding aangegeven.

De bouwmogelijkheden voor de bestaande 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. Met een binnenplanse afwijking kan dit onder voorwaarden worden vergroot tot 200 m². Voorwaarden zijn onder meer sloop of een omvangrijk huisperceel. Voor de nieuwbouwwoningen gelden enkele andere bouwregels, die voorkomen uit de mogelijkheden die de VAB-regeling biedt.

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

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

Indien burgerwoningen over een kleine afstand verplaatst moeten worden, 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.

Wonen - Landhuis

Deze bestemming is opgenomen voor de landhuizen van de diverse landgoederen in dit bestemmingsplan. De aard en omvang van de hier toegestane bebouwing is per landgoed in de regels vastgelegd.

4.3.6. 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 en aan de gronden die 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 zonder meer 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 - Cultuurhistorie

De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is toegekend aan de als zodanig geïnterpreteerde 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.

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.

Waterstaat - Beheerszone waterweg

De bestemming "Waterstaat - Beheerszone waterweg" is toegekend aan de uiterwaarden van Neder-Rijn. De dubbelbestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen. 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 Wet beheer rijkswaterstaatswerken en 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 betrokken rivierbeheerder worden gehoord.

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

4.4. Algemene aanduidingsregels

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

Geluidszone - industrie

De als geluidszone - industrie aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming dan wel instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

4.5. 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 afwijkingsbevoegdheid 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 afwijkingsbevoegdheid 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 afwijkingsbevoegdheid, onder nader benoemde omstandigheden en voorwaarden, mogelijkheden. De mogelijkheden zijn 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.

4.6. 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 maximaal 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 maximaal 1,5 ha.

Nieuw agrarisch 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 bouwvlak 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.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening is een zogenaamd 'veegplan'. 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.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Vooroverleg

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland;
- Gemeente Rhenen en Rijkswaterstaat (voor zover het betreft het hout- en verchipbedrijf aan de Marsdijk 37 – 39 in Lienden)

Provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland stuurden op respectievelijk 5 juni 2008 en 22 oktober 2009 brieven toe aan alle gemeenten over de wijze waarop zij betrokken wensen te worden bij bestemmingsplanprocedures. Hierin staat dat enkel bij plannen waarbij sprake is van provinciale verantwoordelijkheid formeel vooroverleg verplicht is. Bij plannen waarbij alleen sprake is van provinciaal belang, maar niet van provinciale verantwoordelijkheid, kan volstaan worden met het inschakelen van de provincie in het kader van de planbegeleiding. Die planbegeleiding heeft plaatsgevonden door alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in periodieke ambtelijke overleggen met de provincie te bespreken. Naar aanleiding van deze ambtelijke overleggen is geconcludeerd dat er bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake is van provinciale verantwoordelijkheid. Formeel vooroverleg is daarom achterwege gebleven, wat betekent dat er geen concept van het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Provincie Gelderland.

Waterschap Rivierenland

Het wateradvies van het Waterschap Rivierenland d.d. 21 september 2011 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit wateradvies geeft het Waterschap aan niet met alle ruimtelijke ontwikkelingen in te kunnen stemmen. De ruimtelijke onderbouwingen en het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van het wateradvies. Aangenomen wordt dat het Waterschap Rivierenland na deze aanpassingen kan instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”. Indien noodzakelijk kunnen er nog aanpassingen worden verricht bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Gemeente Rhenen en Rijkswaterstaat

Eén onderdeel van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ook voorgelegd aan de gemeente Rhenen en Rijkswaterstaat. Het gaat hier om de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan de Marsdijk 37-39 in Lienden, waarbij de bedrijfsbestemming voor de voormalige steenfabriek wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming die een ontschors- en verchipbedrijf toestaat. Omdat het perceel aan de Neder Rijn ligt, tegenover de stad Rhenen, is deze ontwikkeling in ambtelijke en bestuurlijke overleggen besproken met de gemeente Rhenen. Vanwege de ligging in de uiterwaarden van de Neder Rijn is Rijkswaterstaat om een advies gevraagd over de inrichting van het terrein. Voor een nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar de “ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een ontschors- en verchipbedrijf met een op- en overslagterrein in de Middelwaard West” die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening, van 10 november tot en met 21 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Er zijn 16 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, tweede herziening”. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.2.3. Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” op 27 maart 2012 gewijzigd vastgesteld. Hierbij heeft de gemeenteraad besloten het planonderdeel dat betrekking heeft op de vestiging van een paardenhouderij op het perceel aan de P. van Westrhenenweg te Ingen niet vast te stellen. De raad heeft alle zienswijzen ontvankelijk verklaard en, met inachtneming van het niet vaststellen van het planonderdeel dat betrekking heeft op een paardenhouderij aan de P. van Westrhenenweg te Ingen, te beantwoorden zoals opgenomen in de “procesnota bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening”. Ook zijn de aanpassingen die zijn opgenomen in de “procesnota

bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening” vastgesteld en deze maken deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”.

BIJLAGEN

Zie Bijlagenboeken.