

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2. Plangebied .....	4
1.3. Aanpak .....	5
1.4. Geldend bestemmingsplan .....	5
1.5. Leeswijzer .....	6
<b>2. ONHERROEPELIJKE BESTEMMINGSPLANNEN EN OMGEVINGSVERGUNNINGEN MET GRO .....</b>	<b>7</b>
2.1. Inleiding .....	7
2.2. Maurik, Sportpark & ontsluitingsweg .....	7
2.3. Beusichem, Smalriemseweg ong. ....	8
2.4. Inpassingsplan N833 .....	8
2.5. Lienden, Vogelenzangseweg 50-52 .....	9
2.6. Lienden, Molenstraat 69 .....	9
2.7. Maurik, Rijnbandijk 32 .....	10
2.8. Zoelen, Terweistraat 2 .....	10
<b>3. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1. Inleiding .....	12
3.2. Culemborgseweg 27a, Asch .....	12
3.3. Erichemsekade 8, Buren .....	13
3.4. Bulksestraat 5 – 7, Ingen .....	16
3.5. Woudstraat 15, Ingen .....	18
3.6. Laageinde 49, Kapel-Avezaath .....	19
3.7. Daver 9, Kerk-Avezaath .....	21
3.8. Panderweg 1, Lienden .....	23
3.9. Parkstraat 25, Maurik .....	24
3.10. Parkstraat 27/ 27a, Maurik .....	26
3.11. Tielsestraat 69, Maurik .....	27
3.12. De Heuvel 46, Rijswijk .....	29
3.13. Roodvoet, Rijswijk .....	31
3.14. Retsezijstraat 3, Zoelen .....	33
3.15. Zoelense Zandweg ong., Zoelen .....	35
3.16. Maatstraat 2, Zoelmond .....	36
<b>4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN .....</b>	<b>37</b>
4.1. Algemeen .....	37
4.2. Maurik, De Slaag – Wetering .....	37

4.3.	Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11 .....	37
4.4.	Lienden, Veerweg.....	38
4.5.	Zoelen, Burensedijk .....	38
4.6.	Lienden, Molenstraat 67a .....	39
4.7.	Rijnstraat 9, Ingen.....	39
4.8.	Nieuweweg 16-18 Ingen .....	39
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>40</b>
5.1.	Algemeen.....	40
5.2.	Toelichting wijze van meten .....	41
5.3.	Opbouw regels.....	42
5.3.1.	Bestemmingsomschrijving .....	42
5.3.2.	Gebruik .....	42
5.3.3.	Bouwregels .....	42
5.3.4.	Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels .....	42
5.3.5.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	42
5.4.	Bestemmingen.....	43
5.5.	Algemene aanduidingsregels .....	43
5.5.1.	Geluidzone - 57 dB contour Betuweroute .....	43
5.5.2.	Spuitzone.....	43
5.5.3.	Vrijwaringszone - dijk - 1 .....	44
5.5.4.	Vrijwaringszone - dijk - 2 .....	44
5.5.5.	Vrijwaringszone - weg .....	44
5.6.	Algemene afwijkingsregels .....	44
5.6.1.	Bed & breakfast .....	44
5.6.2.	Kleine uitbouwen woningen.....	45
5.6.3.	Inwoning ten behoeve van mantelzorg.....	45
5.6.4.	Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten.....	45
5.6.5.	Evenementen.....	45
5.6.6.	Nutsvoorzieningen .....	45
5.6.7.	Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector.....	45
5.6.8.	Monumenten.....	45
5.6.9.	Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning.....	46
5.6.10.	Terrassen bij een horecafunctie .....	46
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....</b>	<b>47</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	47
6.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	47
6.2.1.	Vooroverleg .....	47

<b>BIJLAGEN (EXTERN) .....</b>	<b>48</b>
<u>Bijlagenboek deel 1 .....</u>	<u>48</u>
1. Ruimtelijke onderbouwing Culemborgseweg 27a, Asch .....	48
2. Ruimtelijke onderbouwing Erichemsekade 8, Buren .....	48
3. Ruimtelijke onderbouwing Bulksestraat 5 – 7, Ingen.....	48
4. Ruimtelijke onderbouwing Woudstraat 15, Ingen .....	48
5. Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 49, Kapel-Avezaath .....	48
6. Ruimtelijke onderbouwing Daver 9, Kerk-Avezaath .....	48
7. Ruimtelijke onderbouwing Panderweg 1, Lienden.....	48
8. Ruimtelijke onderbouwing Parkstraat 25, Maurik .....	48
9. Ruimtelijke onderbouwing Parkstraat 27/ 27a, Maurik .....	48
10. Ruimtelijke onderbouwing Tielsestraat 69, Maurik .....	48
11. Ruimtelijke onderbouwing De Heuvel 46, Rijswijk.....	48
12. Ruimtelijke onderbouwing Roodvoet, Rijswijk .....	48
13. Ruimtelijke onderbouwing Retsezijstraat 3, Zoelen.....	48
14. Ruimtelijke onderbouwing Zoelense Zandweg ong., Zoelen...	48
15. Ruimtelijke onderbouwing Maatstraat 2, Zoelmond.....	48

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding en doelstelling**

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. De gemeente 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.

Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied, vijfde herziening” is het vijfde veegplan voor het buitengebied van de gemeente Buren. Het veegplan bestaat naast de plannen van (particuliere) initiatiefnemers, ook uit een aantal andere planonderdelen. Het voorliggende veegplan bestaat uit de volgende drie onderdelen:

#### **1. Onherroepelijke plannen en besluiten**

Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en navolgende veegplannen zijn een aantal wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) vastgesteld, die nog in een bestemmingsplan moeten worden ingepast.

#### **2. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

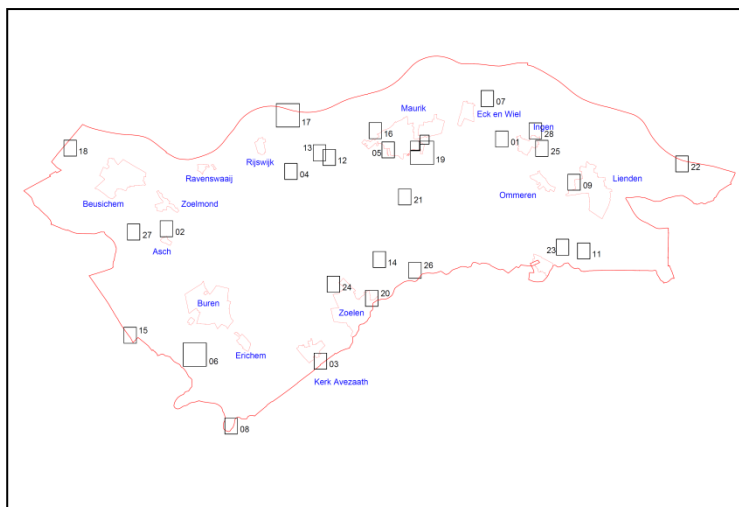
Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, hanteert de gemeente Buren als uitgangspunt dat initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde onderzoeken) moeten laten opstellen. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen zijn in dit bestemmingsplan “Buitengebied, vijfde herziening” gebundeld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

#### **3. Ambtshalve aanpassingen**

De gemeente Buren maakt in dit veegplan van de mogelijkheid gebruik om een aantal kleine aanpassingen door te voeren. Deze ambtshalve aanpassingen zijn het gevolg van praktijkervaringen met de geldende bestemmingsplannen.

### **1.2. Plangebied**

Het plangebied bestaat uit verschillende individuele locaties in het buitengebied van de gemeente Buren. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



### 1.3. Aanpak

Voor de onherroepelijke plannen en besluiten heeft een omzetting plaatsgevonden naar een actuele bestemmingssystematiek, die voldoet aan de huidige digitale vereisten.

Voor de nieuwe ontwikkelingen hebben de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen, inclusief de bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken. De ruimtelijke onderbouwingen en de haalbaarheidsonderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte samenvatting van de beoogde ontwikkeling opgenomen.

De ambtshalve aanpassingen zijn gebaseerd op ervaringen met de geldende plannen vanuit de praktijk, en zijn alleen opgenomen voor zover het om beperkte aanpassingen gaat.

### 1.4. Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal verspreid liggende plangebieden. Hierop zijn veel verschillende bestemmingsplannen van toepassing. In de beschrijving van ieder individueel planonderdeel wordt aangegeven welk bestemmingsplan voor dat betreffende planonderdeel geldend is.

## **1.5. Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een korte opsomming van de opgenomen onherroepelijke wijzigingsplannen en afwijkingsbesluiten. In hoofdstuk 3 staat een beknopte samenvatting van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. In hoofdstuk 4 de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de juridische aspecten van de plannen en licht (onderdelen uit) de planregels toe. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

## **2. ONHERROEPELIJKE BESTEMMINGSPLANNEN EN OMGEVINGSVERGUNNINGEN MET GRO**

### **2.1. Inleiding**

Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en navolgende veegplannen is een aantal omgevingsvergunningen met een goede ruimtelijke onderbouwing (=GRO) en wijzigingsplannen vastgesteld, die nog in een bestemmingsplan moeten worden ingepast. Dit zijn dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maar ontwikkelingen die al door een andere ruimtelijke procedure mogelijk zijn gemaakt.

Het betreft navolgende locaties:

- Maurik, Sportpark & ontsluitingsweg;
- Beusichem, Smalriemseweg ong.;
- Inpassingsplan N833;
- Lienden, Vogelenzangseweg 50-52;
- Lienden, Molenstraat 69;
- Maurik, Rijnbandijk 32;
- Zoelen, Terweistraat 2.

De bestemmingen, aanduidingen en regels zijn wat betreft systematiek voor zover mogelijk afgestemd op het Handboek van de gemeente Buren, zodat de bestemmingsplannen van de gemeente Buren zo eenduidig mogelijk blijven. Inhoudelijk hebben er geen aanpassingen plaats gevonden.

### **2.2. Maurik, Sportpark & ontsluitingsweg**

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Maurik. Op betreffende locatie is een sportpark met bijbehorende ontsluiting door middel van een verbindingsweg tussen de Homoetsestraat en de Provinciale weg N 320 aan de oostzijde van Maurik gerealiseerd. Hiertoe is in 2009 reeds een bestemmingsplan opgesteld (vastgesteld 27 januari 2009), dat deels is opgenomen in recentere digitale bestemmingsplannen (4<sup>e</sup> herziening alsmede kernen Buren). De ontsluitingsweg en randen van het sportpark zijn nog niet voorzien van een actueel, digitaal bestemmingsplan en zijn derhalve in deze herziening opgenomen.

#### Nieuwe regeling

Betreffende gronden zijn conform de huidige geldende regeling opgenomen en zijn voorzien van de bestemming Verkeer, Groen respectievelijk Sport. Binnen de Groenbestemming is tevens het

bestaande Scouting terrein middels een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van recreatie – scouting') gereguleerd. Conform de huidige geldende regeling kan via een binnenplanse wijziging een gedeelte van de gronden, die nu bestemd zijn voor 'Groen' worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' voor maatschappelijke en commerciële doeleinden.

Door het plangebied loopt een hogedruk-aardgastransportleiding. Deze heeft echter geen invloed op het projectgebied. Door de Gasunie is medio augustus 2008 een risicoberekening gastransportleiding uitgevoerd. Uit deze berekening komt geen rekenkundig groepsrisico. Tevens is er geen 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig. De verbindingsweg loopt over de leiding. Bij het ontwerp van het sportpark is rekening gehouden met de leiding, door op deze gronden geen sportvoorzieningen en gebouwde voorzieningen op een ruime afstand van de leiding te projecteren.

### **2.3. Beusichem, Smalriemseweg ong.**

De locatie is gelegen ten westen van de kern Beusichem. Op de betreffende locatie is een fruitteeltbedrijf gevestigd, dat is verplaatst uit de bebouwde kom van Beusichem (aan de Markt 11). Hiertoe is een bestemmingsplan opgesteld, dat is vastgesteld op 25 juni 2013.

#### Nieuwe regeling

De betreffende gronden zijn ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing conform het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van een agrarisch bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

### **2.4. Inpassingsplan N833**

Ten behoeve van de reconstructie van de provinciale weg tussen Culemborg en Geldermalsen (de N833), waarbij onder meer ook een vrijliggend fietspad wordt aangelegd is door de provincie een provinciaal inpassingsplan opgesteld, dat op 9 juli 2014 door Gedeputeerde Staten definitief is vastgesteld. Een zeer klein gedeelte van het plangebied van het inpassingsplan is gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Buren.

#### Nieuwe regeling

Voor betreffende gronden, naast Rijksweg 76, is conform het vastgestelde inpassingsplan een Verkeersbestemming opgenomen, teneinde de voorgenomen wegconstructie te kunnen realiseren.



## **2.5. Lienden, Vogelenzangseweg 50-52**

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Lienden. Initiatiefnemer is voornemens om het voormalig waterpompstation ter plaatse te verbouwen en geschikt te maken voor bewoning en hobbymatige stalling van automobielen (oldtimers). Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming en wordt een groot gedeelte van het terrein omgezet in de bestemming Bos. Voor dit voornemen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De bijbehorende omgevingsvergunning met GRO is op 20 januari 2014 vastgesteld.

### Nieuwe regeling

In dit bestemmingsplan is de voormalige bedrijfswoning alsmede het voormalige pompstation voorzien van een woonbestemming met ieder een afzonderlijk bouwvlak. Daarnaast is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – stalling' opgenomen om de stalling van de oldtimers te reguleren in het voormalige waterbassin alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – serre' om de realisering van een serre ter verbinding tussen het voormalige pompstation en de stalling mogelijk te maken. Omliggende gronden op het terrein zijn bestemd als 'Bos'.

## **2.6. Lienden, Molenstraat 69**

De locatie is gelegen ten noordwesten van de kern Lienden. Ter plaatse bevindt zich een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf. Initiatiefnemer heeft verzocht om herbouw van zijn bedrijfswoning. Voor dit voornemen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De bijbehorende omgevingsvergunning met GRO is op 10 april 2012 vastgesteld.

### Nieuwe regeling

In dit bestemmingsplan is het geldende bedrijfsbestemmingsvlak opnieuw opgenomen met de bijbehorende juridische regeling. De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf- Beperkt' en voorzien van de nadere bedrijfsaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf'.

Daarnaast zijn de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 2' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Deze hebben echter geen gevolgen voor het voornemen. Dit geldt tevens voor de overgenomen aanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

De bedrijfswoning is inmiddels reeds herbouwd.

## **2.7. Maurik, Rijnbandijk 32**

De locatie is gelegen ten noordwesten van Maurik aan de Rijnbandijk. De eigenaar heeft zijn bestaande woning en garage gerenoveerd en vergroot en daarnaast de tuin als theetuin ingericht.

Voor deze activiteiten is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De bijbehorende omgevingsvergunning met GRO is op 20 april 2012 vastgesteld.

Een gedeelte van de locatie is tevens meegenomen in de 4<sup>e</sup> herziening, ten behoeve van de nieuwe zonering van de waterkering en bijbehorende belemmeringszone.

### Nieuwe regeling

In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden conform de vastgestelde omgevingsvergunning met GRO bestemd voor 'Wonen - Uiterwaardgebied' en 'Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied' alsmede voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theetuin' .

Daarnaast is voor de bijbehorende parkeervoorziening de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Bovendien is voor de woonbestemming tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, conform de 4<sup>e</sup> herziening.

## **2.8. Zoelen, Terweistraat 2**

Het perceel is gelegen ten oosten van de kern Zoelen. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande (gedateerde) bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen en vervolgens de bedrijfswoning op een andere plek binnen het perceel te herbouwen. Daarnaast blijft het bestaande kantoorpand behouden. Voor dit voornemen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarvan de bijbehorende omgevingsvergunning met GRO op 26 januari 2014 is vastgesteld.

### Nieuwe regeling

In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden opnieuw voorzien van een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'kantoor'.

Daarnaast zijn de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Deze hebben echter geen gevolgen voor het voornemen. Dit geldt tevens voor de overgenomen aanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

### **3. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN**

#### **3.1. Inleiding**

In het buitengebied van de gemeente Buren zijn plannen voor een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. De bijbehorende onderzoeken zijn hierbij ook toegevoegd.

Veertien nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Culemborgseweg 27a, Asch
- Erichemsekade 8, Buren
- Bulksestraat 7-9, Ingen
- Woudstraat 15, Ingen
- Laageinde 49, Kapel-Avezaath Buren
- Daver 9, Kerk-Avezaath
- Panderweg 1, Lienden
- Parkstraat 25, Maurik
- Parkstraat 27/27a, Maurik
- Tielsestraat 69, Maurik
- De Heuvel 46, Rijswijk
- Roodvoet, Rijswijk
- Retsezijstraat 3, Zoelen
- Zoelense Zandweg ong, Zoelen
- Maatstraat 2, Zoelmond

#### **3.2. Culemborgseweg 27a, Asch**

De locatie is gesitueerd ten noorden van de kern Asch. De planontwikkeling op deze locatie voorziet in het reguleren van het gebruik van de aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfswoning op de locatie Culemborgseweg 27a te Asch ten behoeve van burgerbewoning door de woning als plattelandswoning aan te merken.

Op genoemde locatie is sprake van een agrarische bedrijfslocatie, waarbij zowel het gebruik als eigendom van de bedrijfswoning niet gelijk is aan de gebruiker en eigenaar van het agrarisch bedrijf. Op dit moment wordt deze bedrijfswoning dan ook niet meer bewoond door iemand die verbonden is met het aanwezige agrarische bedrijf.

Het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerbewoning c.q. als plattelandswoning is niet voorzien in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Het gebruik is dan ook op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.



#### *Nieuwe regeling*

Voor de (voormalige) agrarische bedrijfswoning is binnen het bestaande agrarische bouwvlak de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen, waarmee de bedrijfswoning planologisch bij het bedrijf blijft horen, maar tevens gebruik voor burgerwoning wordt toegestaan. Daarnaast zijn de vigerende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied' alsmede de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde- Archeologie 3' en 'Leiding-Hoogspanning' opgenomen. Deze hebben echter geen gevolgen voor het voornemen.

### **3.3. Erichemsekade 8, Buren**

De locatie is gesitueerd ten zuidwesten van de kern Buren. De bestaande camping 'Karekiet' is voornemens haar terrein uit te breiden.



Het huidige campingterrein heeft een omvang van 6,2 ha. en biedt plaats aan tenten, caravans en stacaravans. Ongeveer 1 hectare van de bestaande camping is ingericht als natuurkampeerterrain.

De gewenste uitbreiding van het kampeerterrain betreft in totaal 4,5 ha. De uitbreiding betreft twee aangrenzende percelen aan de oostkant en één aangrenzend perceel aan de zuidkant van de bestaande camping.

De percelen aan de zuid- en oostkant, direct grenzend aan het bestaande campingterrein zullen in de toekomst worden gaan benut als nieuw kampeerterrain. De bestaande schapenschuur (50 m<sup>2</sup>) op het oostelijk gelegen perceel blijft gehandhaafd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing alsmede ter beschutting van het terrein tegen het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruit- en boomteelt op naburige gronden zullen de percelen worden voorzien van afscherpende houtsingels van inheemse beplanting.

Conform het opgestelde inrichtingsplan wordt het perceel direct gelegen aan de Erichemsekade in beginsel niet benut voor verblijfsrecreatie. Het perceel wordt benut voor realisering van een extra entree en informele ontsluitingsweg van de camping, die in geval van calamiteiten benut kan worden. Het perceel krijgt verder een groene invulling. Er wordt voorzien in aanleg van een hoogstam boomgaard (zoete kers) en een terrein voor hobbyvee. Daarmee wordt het voorzieningenniveau en het landelijk karakter alsmede de landschappelijke inpassing van de camping in haar omgeving verder versterkt. Op dit perceel zijn geen nieuwe gebouwen of bouwwerken voorzien, met uitzondering van de bouw van een schuilstal met een maximale omvang van 30 m<sup>2</sup> voor het aanwezige hobbyvee.

Betreffende gronden zijn nu nog in agrarisch gebruik en in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Oeverwalgebied'. Het gebruik van deze gronden voor de camping is dan ook op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

#### *Nieuwe regeling*

Voor de percelen ten oosten en zuiden, direct grenzend aan de bestaande camping is het beleid erop gericht, dat de gronden worden gebruikt en ingericht passend binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie tot 55 m<sup>2</sup>', een en ander conform de juridische regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, verblijfsrecreatieterreinen. Betreffende gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie door middel van recreatiewoningen en kampeermiddelen, alwaar recreatiewoningen c.q. kampeermiddelen zijn toegestaan met een totale maximale oppervlakte van maximaal 55 m<sup>2</sup>.

Echter, momenteel bevindt zich op een groot gedeelte van de betreffende gronden nog een in acht te nemen milieuzone als gevolg van de mogelijkheden van boom- en fruitteelt op de aangrenzende agrarische gronden. Binnen deze gronden mogen derhalve geen gevoelige functies worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat er gevoelige functies worden uitgeoefend, hebben de gronden vooralsnog uitsluitend een aan het kampeerterrain ondersteunende functies. Om het *ondersteunende* karakter van de gronden te benadrukken, is op de gronden de bestemming 'Recreatie – Ondersteunende recreatieve voorzieningen' gelegd. Gronden ter plaatse kunnen uitsluitend worden gebruikt voor extensieve dagrecreatie (wandelen) parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden alsmede bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen.

Oprichting van recreatiewoningen en kampeermiddelen is niet toegestaan ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van eventuele teelt met gebruik van schadelijke bestrijdingsmiddelen op aangrenzende percelen.

Indien een goed woon- en leefklimaat in een later stadium op een andere wijze kan worden gewaarborgd kan via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd in 'Recreatie – verblijfsrecreatie tot en met 55 m<sup>2</sup>' waarmee het hele gebied conform het inrichtingsplan ten behoeve van verblijfsrecreatie benut kunnen worden.

Voor het perceel gelegen aan de Erichemsekade is de vigerende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied' opgenomen, maar is daarnaast een specifieke aanduiding 'recreatie' opgenomen, waardoor betreffende gronden tevens benut kunnen worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de camping alsmede de aanleg van een boomgaard, dierenweide en extra ontsluitingsweg. De bestaande schapenstal (50 m<sup>2</sup>) alsmede de op te richten schuilstal (30 m<sup>2</sup>) zijn voorzien van een specifiek bouwvlak en een juridische regeling.

Ten behoeve van een goede inpassing is een voorstel voor landschappelijke inpassing opgesteld. De aan te leggen afscherpende houtsingels zijn voorzien van specifieke bestemming 'Groen - Beplantingsstrook'.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in geval van realisering van nieuwe recreatiewoningen en stacaravans, waarmee uitvoering en realisering van de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

Daarnaast zijn de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waterstaat – Beheerszone watergang' en 'Waarde- Archeologie 2' respectievelijk 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Deze hebben echter geen gevolgen voor het voornemen. Dit geldt tevens voor de overgenomen aanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

### **3.4. Bulksestraat 5 – 7, Ingen**

De planlocatie ligt ten westen van de kern Ingen. Het fruitteeltbedrijf ter plaatse is voornemens het teeltareaal uit te breiden. Om deze uitbreiding van teeltperceel op de bedrijfslocatie te kunnen verwerken zal het aantal koelcellen moeten worden uitgebreid en extra opslagcapaciteit moeten worden gerealiseerd voor fust en machines (pluktreinen). Om de bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige agrarisch bouwvlak (circa 5.300 m<sup>2</sup>) vergroot te worden met circa 3.950 m<sup>2</sup> tot in totaal circa 9.250 m<sup>2</sup>.





Het voornemen voorziet in het uitbreiden van een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw (uitbreiding circa 600 m<sup>2</sup>) en het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw (in totaal circa 1000 m<sup>2</sup>). Voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw dient een watersilo te worden verplaatst. Tenslotte dient in het toekomstig bouwvlak voldoende ruimte voor erfverharding aanwezig te zijn in verband met bedrijfsactiviteiten, looplijnen en manoeuvreerruimte van materieel.

De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' bestemd als 'Agrarisch'. Op basis van de vigerende bestemmingsplan mag agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel.

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### *Nieuwe regeling*

Het agrarisch bouwvlak is in zuid / zuid-oostelijke richting uitgebreid. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden op het perceel beperkt tot een grondgebonden akkerbouw en fruitteeltbedrijf door middel van het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegrondsteeltbedrijf', waarmee ter plaatse het houden van vee wordt uitgesloten. Door de uitbreiding van het bouwvlak bedraagt immers de afstand tussen het bouwvlak en een woning van derden minder dan 50 meter. Bij een dergelijke afstand kan het houden van vee in het kader van geur- en milieuregelgeving niet rechtstreeks worden toegestaan.

Voor een akkerbouw en fruitteeltbedrijf geldt een milieuzone van 30m. De voorgenomen uitbreiding voldoet aan deze milieu-afstand tot de naastgelegen woning, zodat een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd in de naastgelegen woning.

Voor de bestaande nevenactiviteit 'mechanisatiebedrijf' is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landbouwmechnisatiebedrijf' opgenomen. Ter plaatse mag maximaal 350 m<sup>2</sup> worden benut voor deze nevenactiviteit.

De twee bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig in het plan gereguleerd.

Naar aanleiding van het verrichte archeologisch onderzoek behoeft voor de locatie geen dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen.

Conform het huidige plan is tevens de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Deze aanduiding heeft geen gevolgen voor het voornemen.

### 3.5. Woudstraat 15, Ingen

De planlocatie ligt ten oosten van de kern Ingen. De bestaande rundveehouderij ter plaatse is voornemens haar bedrijf uit te breiden. Om deze uitbreiding mogelijk te maken dient het bestaande agrarisch bouwvlak (ca 0,8 ha) te worden vergroot met circa 5.950 m<sup>2</sup> tot 1,4 ha.

Met de voorgenomen bedrijfsuitbreiding wordt de bestaande vrijloopstal vergroot en is een verdubbeling van de voercapaciteit met realisering van twee nieuwe sleufsilos noodzakelijk.



De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel.

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### *Nieuwe regeling*

Het agrarisch bouwvlak is in noord en noord-oostelijke richting uitgebreid, waarbij ter plaatse van de nieuw te realiseren sleufsilos een specifieke bouwaanduiding 'geen gebouwen toegestaan' is opgenomen, waar derhalve geen bedrijfsgebouwen opgericht mogen worden.

Daarnaast zijn de vigerende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied' alsmede de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waterstaat – Beheerszone watergang' opgenomen. Deze hebben verder geen gevolgen voor het voornemen.

De twee bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens als zodanig in het plan gereguleerd, waarbij tevens de specifieke bouwaanduiding 'monument' is opgenomen. Eventuele (gedeeltelijke) sloop van betreffende panden kan uitsluitend na vergunningverlening door het bevoegd gezag worden toegestaan.

Naar aanleiding van het verrichte archeologisch onderzoek behoeft voor de locatie geen dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen.

### **3.6. Laageinde 49, Kapel-Avezaath**

De locatie is gelegen aan de Linge in de zuidwest hoek van de gemeente Buren, ten zuidwesten van de kern Kerk-Avezaath en ten zuiden van de kern Buren.

Betreffende gronden zijn bestemd voor een woonfunctie alsmede een woonmuseum. Als gevolg van brand zijn de gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouw) echter niet meer bewoonbaar. De nieuwe eigenaar wenst deze bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak ter plaatse.



De gronden zijn in het huidig geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is tevens een aanduiding opgenomen voor een historisch woonmuseum en atelierruimten.

De gronden ten noordoosten van de voorziene woonbestemming zijn in het huidig geldend bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Linge uiterwaardgebied'.

Op basis van de vigerende regelingen is oprichting van twee woningen hier niet toegestaan.

Als gevolg van de situering in de geluidzone van de A15 dient een besluit hogere geluidswaarde te worden verleend.

#### *Nieuwe regeling*

De gronden worden voorzien van een reguliere burgerwoonbestemming. De nieuw op te richten woningen dienen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden gerealiseerd. Voor de juridische regeling van de woonbestemming wordt aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 en daarop volgende herzieningen.

Ten behoeve van de beschutting van het woonperceel tegen gebruik van bestrijdingsmiddelen voor de boom- en fruitteelt op aangrenzende gronden is de bestemming 'Groen – Beplantingsstrook' opgenomen voor een strook van 11 meter breed. Ter plaatse zijn geen functies toegestaan, die gevoelig zijn voor chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Daarnaast wordt binnen deze strook van 11 meter een dubbele beplantingshaag (een zgn. windhaag) van in totaal 6 meter breed en

4 meter hoog aangelegd, die eveneens op de verbeelding specifiek is aangeduid 'specifieke vorm van groen -windhaag' en voorzien van een juridische regeling, inclusief voorwaardelijke verplichting, ter waarborging van de aanleg en instandhouding van de haag.

Voor de gronden ten noordoosten van de woningen is de voorheen geldende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Linge uiterwaardgebied' gehandhaafd, alsmede de aanduiding 'milieuzone- teeltvrije zone', waarbinnen aanleg van productieboomgaarden en boomkwekerij niet zijn toegestaan ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen als gevolg van eventueel gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op betreffende gronden.

Teneinde te voldoen aan de wetgeving met betrekking tot het wegverkeerlawaaï, heeft het College van B&W een besluit tot hogere grenswaarden vastgesteld. (B&W/14/01127). Dit besluit maakt onderdeel uit van de bijlage 'Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 49, Kapel-Avezaath'.

Bovendien zijn de gronden naar aanleiding van het verrichte archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' .

Conform het huidige bestemmingsplan is in het oostelijk gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden tevens bestemd voor ecologische linten. Oprichting van bouwwerken is uitsluitend via afwijking mogelijk. Daarnaast geldt hier voor grondwerkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Daarnaast is conform het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de aanduiding 'geluidzone – 57 dB contour Betuweroute' opgenomen. Deze dubbelbestemming en aanduiding hebben geen gevolgen voor het voornemen.

### **3.7. Daver 9, Kerk-Avezaath**

De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Kerk-Avezaath. Ter plaatse is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf. Het planvoornemen betreft het splitsen van het bestaande rijksmonumentale boerderijpand in 2 woningen en het gebruik van de woning als plattelandswoning te reguleren om het behoud, herstel en onderhoud van de monumentale boerderij (rijksmonument) veilig te stellen.

In het rijksmonumentale pand zijn de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen aanwezig, waaronder ook een knechtenwoning. Het plan voorziet in het splitsen van het rijksmonument in twee woningen. Middels een interne verbouwing wordt het daardoor mogelijk om de zogenaamde 'knechtenwoning' als woning in gebruik te nemen. Door het gebruik van de woning te reguleren als plattelandswoning levert dit geen extra beperkingen op ten aanzien van de bedrijfsvoering, maar wordt wel het behoud en onderhoud van het karakteristieke monumentale pand veilig gesteld.



Splitsing van de bedrijfswoning voor burgerbewoning c.q. als plattelandswoning is niet voorzien in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Het gebruik is dan ook op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Het bouwplan (splitsing van het pand in twee woningen) is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en heeft geoordeeld dat het plan positief bijdraagt aan het behoud en herstel van de karakteristiek van het pand.

#### *Nieuwe regeling*

Voor de afgesplitste knechtenwoning is binnen het bestaande agrarische bouwvlak de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen, waarmee deze afgesplitste woning planologisch bij het bedrijf blijft horen, maar tevens gebruik voor burgerwoning wordt toegestaan.

Daarnaast zijn de vigerende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied' alsmede de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Bovendien is conform het gemeentelijk archeologisch beleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voor het gebied opgenomen. Voor het gehele pand is tevens de specifieke

bouwaanduiding 'monument' overgenomen. Op de verbeelding is tevens de aanduiding 'geluidzone – 57 dB contour Betuweroute' conform de vigerende regeling op het zuidelijk gedeelte van het perceel opgenomen.

Deze bestemmingen en aanduidingen hebben geen verdere gevolgen voor het voornemen.

### 3.8. Panderweg 1, Lienden

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Lienden. De bestaande melkveehouderij ter plaatse is voornemens haar bedrijf verder uit te breiden en daarnaast een nevenactiviteit gericht op het verlenen van zorg te gaan ontplooiën. Om dit mogelijk te maken dient het bestaande agrarisch bouwvlak (ca 1,3 ha) te worden vergroot met circa 5.750 m<sup>2</sup> tot 1,9 ha, waarbij 3.750 m<sup>2</sup> uitsluitend wordt benut ten behoeve van voer- en mestopslag en dus geen gebouwen worden opgericht.



De bedrijfsvergroting bestaat uit de bouw van een nieuwe melkveestal, voerderopslagplaatsen en een mestbassin. De zorgverlenende nevenactiviteit bestaat uit het bieden van een dagbesteding en in de weekenden logeren bij de boer voor circa 8-10 kinderen met een verstandelijke beperking, ontwikkelingsachterstand, spraaktaalstoornis en gedragsstoornis. Ten behoeve van deze activiteit is 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing nodig voor een binnenspeelruimte, woonkamer, keuken, toilet/doucheruimte en slaapkamers.

De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Komgebied'. Op basis van de vigerende bestemmingsplan mag agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel. De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### *Nieuwe regeling*

Het bestaande agrarisch bouwvlak (1,3 ha) is met 5.750 m<sup>2</sup> in noordelijke richting uitgebreid, waarbij op de achterzijde van het perceel ter plaatse van de nieuw te realiseren sleufsilos en het mestbassin (met een totale oppervlakte van circa 3.750 m<sup>2</sup>) een specifieke bouwaanduiding 'geen gebouwen toegestaan' is opgenomen, waar derhalve geen bedrijfsgebouwen opgericht mogen worden, teneinde een eventuele inbreuk op de aanwezige openheid te voorkomen.

Voor de nevenactiviteit 'zorgboerderij' is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse mag maximaal 350 m<sup>2</sup> voor deze nevenactiviteit worden benut.

Conform het gemeentelijk archeologisch beleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' voor het gebied opgenomen. Uitsluitend bij grootschalige bodemingrepen (> 2.000 m<sup>2</sup>) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conform het huidige plan is tevens de aanduiding 'geluidzone – 57 dB contour Betuwelijn' opgenomen. Deze aanduiding heeft geen gevolgen voor het voornemen.

### **3.9. Parkstraat 25, Maurik**

De locatie is gelegen ten westen van Maurik. Het voornemen betreft het gebruik van de voormalige recreatieve bedrijfswoning met bedrijfsgebouw als reguliere burgerwoning.

Op deze locatie was een recreatief bedrijf (kindervakantieverblijf) gehuisvest en geëxploiteerd. Tevens is de bedrijfsbebouwing deels privaatrechtelijk gesplitst. Het bijgebouw (650 m<sup>2</sup>) dat kadastraal behoort bij de Stichting is gedeeld met de burens van Parkstraat 25a.



De huidige eigenaar en initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsmatige recreatieve activiteiten definitief te beëindigen en de recreatieve bedrijfswoning met bedrijfsgebouw te gaan gebruiken als reguliere burgerwoning.



Gebruik van de (voormalige) recreatieve bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing voor reguliere burgerbewoning met bijgebouw strijdig met de regels uit het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

#### *Nieuwe regeling*

De voormalige recreatieve bestemming is gewijzigd in een reguliere burgerwoonbestemming.

Het bijbehorende bijgebouw is middels de bouwaanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opgenomen. De toegestane bestaande omvang (650 m<sup>2</sup>) is verbaal in de juridische regeling gereguleerd.

Om echter zo eenduidig mogelijk te kunnen zijn, is ook het aangrenzende perceel, Parkstraat 25 a, opgenomen in deze herziening. De reden hiervoor is, om het gezamenlijke gebruik van het aangeduide bijgebouw te waarborgen.

Daarnaast is de voormalige bedrijfswoning, conform de huidige bestemmingsregeling, voorzien van de nadere bouwaanduiding 'karakteristiek'. Ten behoeve van het behoud van het pand kan ter plaatse (gedeeltelijke) sloop van bebouwing uitsluitend worden toegestaan met een vergunning van het bevoegd gezag.

Bovendien is conform het gemeentelijk archeologisch beleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het gebied opgenomen en is de geldende aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen.

Deze bestemmingen en aanduidingen hebben geen verdere gevolgen voor het voornemen.

### **3.10. Parkstraat 27/ 27a, Maurik**

De locatie is gelegen ten westen van Maurik. Het voornemen betreft de definitieve beëindiging van agrarische (veehouderij) activiteiten en op basis van de regeling voor "vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" (VAB-regeling) ontwikkeling van de huidige agrarische bedrijfslocatie tot een woonlocatie.

Op de locatie wordt het aanwezige agrarisch bedrijf beëindigd en ruim 3.500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en circa 452 m<sup>2</sup> mestsilo/ mest- en vloersleuven gesloopt. Hiervoor in de plaats komen ter plaatse twee vrijstaande woningen met ieder 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De karakteristieke woonboerderij en een daarachter staande karakteristieke veeschuur alsmede de bestaande tweede bedrijfswoning blijven behouden.



De bouw van twee vrijstaande burgerwoningen is op basis van het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' niet toegestaan.

#### *Nieuwe regeling*

De agrarische gebiedsbestemming alsmede het agrarisch bouwvlak zijn omgezet in een burgerwoonbestemming.

De karakteristieke woonboerderij en twee daarachter staande karakteristieke veeschuren zijn voorzien van een afzonderlijke woonbestemming met de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek'.

De bestaande tweede (voormalige) bedrijfswoning is eveneens voorzien van een afzonderlijke woonbestemming.

De twee nieuw op te richten woningen zijn eveneens voorzien van een afzonderlijk woonbestemmingsvlak, maar tevens voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de nieuwe woningen opgericht dienen te worden.

Voor de sloop van de bestaande stallen is in relatie tot de flora- en faunawet een voorwaardelijke verplichting in de juridische regeling opgenomen, teneinde te waarborgen dat alvorens de sloop van de aanwezige opstallen plaats vindt het noodzakelijke aanvullende onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen op de locatie is afgerond.

De overige gronden zijn conform de huidige bestemmingsregeling bestemd als 'Agrarisch'.

Conform het gemeentelijk archeologisch beleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het gebied opgenomen. Bij de eventuele sloop van de kelder is nader onderzoek noodzakelijk.

Daarnaast is de geldende aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Deze aanduiding heeft geen verdere gevolgen voor het voornemen.

### **3.11. Tielsestraat 69, Maurik**

De locatie is gelegen ten zuiden van Maurik, op de hoek Tielsestraat/Haagweg. Het bestaande agrarisch bedrijf is voornemens om uit te breiden en hiervoor het agrarisch bouwvlak te vergroten met ca 5.460 m<sup>2</sup> tot een oppervlakte van ca 1,0 ha.



Figuur: ligging plangebied

Op de bedrijfslocatie is sprake van ruimtegebrek ten behoeve van stalling van werktuigen en voor het manoeuvreren van deze werktuigen op het erf. Door het bouwvlak te vergroten wordt ruimte gecreëerd voor de noodzakelijke uitbreiding van de werktuigenberging.

De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Komgebied'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel.

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### *Nieuwe regeling*

Het agrarisch bouwvlak is in oostelijke richting vergroot. Ten behoeve van een goede inpassing is een landschapsplan opgesteld. De afscherpende groenstrook is aangeduid als 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee uitvoering en realisering van het landschapsplan wordt geborgd.

Daarnaast zijn de vigerende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarde – Komgebied' alsmede de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de geldende aanduiding 'vrijwaringszone - weg' opgenomen. Deze hebben verder geen gevolgen voor het voornemen.

De bijbehorende bedrijfswoning betreft een monumentale boerderij, die conform het geldende plan is voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'monument'. Eventuele (gedeeltelijke) sloop van betreffend pand is uitsluitend na vergunningverlening van het bevoegd gezag toegestaan.

Naar aanleiding van het verrichte archeologisch onderzoek behoeft voor de locatie geen dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen.

### **3.12. De Heuvel 46, Rijswijk**

De locatie ligt ten zuidoosten van de kern Rijswijk Het voornemen betreft realisering van een bedrijfsgebouw voor een maatschappelijke functie c.q. herstelcentrum voor mensen met een verslavingsprobleem. Tevens dient het plan duidelijkheid te verschaffen over het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij de woning op de locatie De Heuvel 46.

Ter plaatse is Herstelcentrum C&S gevestigd. Vanuit huis wordt deskundige hulp geboden en zorg gedragen voor dag- en nachtbegeleiding van mensen met gedragsproblemen en of lichamelijke aandoening. Ook is er begeleid wonen in een vorm van een groep, waarbij cliënten vaardigheden aan leren en hulp krijgen en begeleiding bij het opzetten van hun administratie e.d.



In de huidige situatie vinden de zorgactiviteiten van het herstelcentrum vanuit huis plaats.

Naast de administratieve en kantoorwerkzaamheden vinden hier ook dagbesteding en opvang plaats. Ook de stalling van paarden die gebruikt worden in het zorgverlenende traject zijn aan huis gehuisvest.

Om enige privacy te waarborgen zijn in de loop der tijd een aantal stacaravans op het perceel achter de woning geplaatst, waar cliënten buiten het programma om kunnen verblijven. Het plan voorziet dan ook in het realiseren van een maatschappelijk gebouw om cliënten passende zorg op locatie te kunnen aanbieden en te scheiden van de woonfunctie.

De gronden ter plekke van de woning zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' bestemd als 'Wonen'. De gronden waarop de maatschappelijke voorziening cq herstelcentrum is voorzien staan nu een aantal stacaravans. Deze gronden hebben een agrarische bestemming. Oprichting van een maatschappelijk gebouw ten behoeve van het herstelcentrum is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

#### *Nieuwe regeling*

Ten behoeve van de maatschappelijke zorgverlening is een maatschappelijke bestemming toegekend.

Het bedrijfshoofdgebouw (met een maximaal toegestane omvang van 225 m<sup>2</sup>) is uitsluitend binnen het opgenomen bouwvlak toegestaan. Daarnaast is in totaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, waarvan 35 m<sup>2</sup> ook buiten het bouwvlak mag worden gesitueerd.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee uitvoering en realisering van het landschapsplan wordt geborgd.

Daarnaast voorziet het plan in een regeling voor maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de bestaande te handhaven woning voor o.a. het huisvesten van de paarden; deze gebouwen zijn reeds aanwezig. Het aantal van 200 m<sup>2</sup> is het maximum aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen in het buitengebied op basis van de omvang van het perceel en op basis van de aanwezigheid van een agrarische nevenactiviteit. Die laatste is hier aanwezig in de vorm van paarden. Het plan bestaat tevens uit een landschapsplan dat voorziet in een passende inrichting en inpassing van het terrein en het nieuwe gebouw.

De locatie is tevens grotendeels voorzien van een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" en een klein gedeelte als "Waarde – Archeologie 5".

Daarnaast zijn de vigerende dubbelbestemming 'waterstaat – beheerszone watergang' en geldende aanduiding 'vrijwaringszone - weg' opgenomen. Deze hebben verder geen gevolgen voor het voornemen.

### **3.13. Roodvoet, Rijswijk**

De locatie is gelegen ten noordoosten van Rijswijk. Het voornemen betreft het hergebruik en de herontwikkeling van het steenfabriekterrein met bijbehorende bebouwing en voorzieningen waaronder diverse bedrijfswoningen als botenopslagbedrijf en wonen.

Op het steenfabriek terrein is initiatiefnemer voornemens de steenfabriekactiviteiten definitief te beëindigen en de bestaande bedrijfsgebouwen in gebruik te nemen voor het stallen van boten (winterstalling van recreatievaartuigen). Hiervoor worden de bestaande bedrijfshallen geschikt gemaakt voor stalling en wordt een bestaande hal geschikt gemaakt voor kleinschalig onderhoud i.v.m. winterklaar maken aan begin van stallingseizoen en vaarklaar maken aan einde van het stallingseizoen. Ten behoeve van de stalling wordt een botensteiger en botenhelling gerealiseerd om de boten uit en in het water te krijgen. Daarnaast worden de 10 bestaande bedrijfswoningen bestemd als burgerwoningen. Gezien de slechte bouwkundige staat van een aantal van deze woningen en in het kader van de verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het gehele terrein, voorziet het plan in vervangende nieuwbouw van deze woningen.



Het gebruik en de herontwikkeling tot botenopslagbedrijf met de bijbehorende voorzieningen en het gebruik van de 10 bestaande woningen als burgerwoningen en de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw van deze woningen is op basis van het vigerende

planologisch regiem (bestemmingsplan “Uiterwaarden 2002” en voor een klein gedeelte tevens het bestemmingsplan ‘buitengebied 2008’) niet mogelijk.

Voor de herontwikkeling van het terrein is een stedenbouwkundig landschappelijk plan opgesteld om de ontwikkeling vorm te geven en de kwaliteit te borgen. Tenslotte voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het totale terrein middels een landschappelijke en natuurlijke inrichting van het terrein.

#### *Nieuwe regeling*

Het voormalige steenfabrieksbedrijfsterrein is voorzien van de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding ‘botenstalling’. De gebouwen kunnen worden aangewend voor botenstalling. Ook kunnen de boten – tijdelijk – buiten worden gestald. In de regels is een waarborg opgenomen voor de tijdelijkheid van stalling in de open lucht. In de periode vanaf 1 december tot 1 maart mogen geen boten in de openlucht worden gestald.

De bestaande twee schoorstenen zijn voorzien van de nadere bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Omliggende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Natuur’. De aan te leggen botenhelling is voorzien van een specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – botenhelling’.

Voor de 10 bestaande is een passende woonbestemming toegekend, mede afgestemd op de Beleidslijn Grote Rivieren. Als gevolg van de bouwkundige staat van een aantal woningen en in het kader van de verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang maakt het plan binnen deze woonbestemming het mogelijk te voorzien in verplaatsing en vervangende nieuwbouw van deze woningen met bijgebouwen. Hiertoe zijn in het plangebied een drietal woonbestemmingsvlakken toegekend. De vier noordoostelijk op het terrein gelegen woningen nabij de rivier kunnen slechts beperkt verplaatst worden, hiertoe zijn voor deze woningen binnen het opgenomen woonbestemmingsvlak specifieke bouwvlakken opgenomen. De bouwvlakken zijn zodanig begrensd, zodat zowel de bestaande woningen als de beoogde herbouwlocaties binnen de bouwvlakken zijn gesitueerd. Voor de overige woningen aan de zuidwestzijde van het terrein zijn binnen de woonbestemmingsvlakken geen specifieke bouwvlakken opgenomen. Vanwege de reeds bestaande landschappelijke inbedding van het terreindeel kan hier vrijer worden omgegaan met de situering van de woningen.

De bestaande situatie is in de regels vastgelegd, waarbij de bestaande inhoud en maatvoering van hoofd- en bijgebouwen als bestaand recht is vastgelegd.



Bij volledige herbouw van woningen en bijgebouwen geldt de gemeentelijke standaard, die als volgt luidt:

- de maximale inhoud van een woning bedraagt boven peil 750 m<sup>3</sup>;
- de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per woning 75 m<sup>2</sup>.

Daarnaast geldt op basis van de Beleidslijn Grote Rivieren als aanvullende eis dat het totale bebouwde volume en oppervlakte van zowel de woningen als het totale bebouwde volume en oppervlakte aan bijgebouwen met maximaal 10% mag worden vergroot.

Vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan en de diversiteit aan bestaande woningen (zowel in gebouwkwaliteit als in inhouds- en oppervlaktematen), is de regeling voor herbouw flexibel opgezet, waarbij de totale bebouwde oppervlakte en gebouwde inhoud maatgevend is voor de maximale omvang van de toegestane herbouw. Praktisch gezien leidt de regeling ertoe dat woningen en bijgebouwen gefaseerd herbouwd kunnen worden, zolang maar voldaan wordt aan de maatvoeringseisen van de individuele woning en de maatvoeringseisen van het totaal aan woningen (en bijgebouwen).

Bij herbouw zijn de door de gemeente gehanteerde maximale oppervlakte- en inhoudsmaten maatgevend. De ruimere maten die op basis van de BGR toelaatbaar zouden zijn, zijn uitsluitend van betekenis voor herbouw van bestaande woningen of bijgebouwen die in de bestaande situatie kleiner zijn dan de door de gemeente gehanteerde maximale standaardmaatvoering. Andersom dienen woningen en bijgebouwen die de maximale maten voor herbouw overschrijden, kleiner herbouwd te worden dan de bestaande maten.

Met name voor de sloop en herbouw van de woningen is in relatie tot de flora- en faunawet een voorwaardelijke verplichting in de juridische regeling opgenomen, teneinde te waarborgen dat alvorens de sloop van panden plaats vindt het noodzakelijke aanvullende onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen op de locatie is afgerond.

### **3.14. Retseijstraat 3, Zoelen**

De locatie is gelegen ten noordoosten van Zoelen. Het voornemen betreft legalisering van een reeds jarenlang bestaande mini-camping bij een burgerwoningbestemming.

Op de locatie wordt reeds jaren een minicamping geëxploiteerd. Voor het exploiteren van de camping is in het verleden een vergunning verleend en tevens is sprake van een gedoogbeschikking van 11 juni 2008.



Minicampings werden tot 1 januari 2008 geregeld in de Wet op de Openlucht recreatie (WOR). Deze wet maakte maximaal 15 standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein (ook wel: minicamping) mogelijk. Alle kampeerterreinen moesten na het vervallen van de wet in het bestemmingsplan geregeld worden. Tot op heden is de minicamping planologisch nog niet geregeld, aangezien de locatie niet aan alle gestelde randvoorwaarden kon voldoen. De gemeente wil nu deze camping alsnog legaliseren. Het plan voorziet in het planologisch reguleren van de bestaande minicamping door het opnemen van de camping in het bestemmingsplan. Tevens voorziet het plan in het mogelijk maken om tot circa 100 m achter de woning een minicamping toe te staan. Onderdeel van het plan is het uitvoeren van landschappelijke verbeteringen. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, waarbij maatregelen worden genomen om de camping nog meer natuurlijk en passend in het landschap af te schermen van de omgeving.

Het huidige geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' staat een minicamping bij een woonbestemming niet toe.

#### *Nieuwe regeling*

De locatie is voorzien van een woonbestemming met een nadere aanduiding 'kampeerterrein'.

In de regels is opgenomen dat ter plaatse 25 standplaatsen zijn toegestaan in de vorm van tenten, caravans en kampeerwagens. Stacaravans en chalets zijn niet toegestaan.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee uitvoering en realisering van het landschapsplan wordt geborgd.

De gronden zijn conform de huidige planologische regeling tevens bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Bovendien is de woning conform het geldende plan voorzien van de specifieke bouwaanduiding ‘monument’.

### **3.15. Zoelense Zandweg ong., Zoelen**

De locatie is gelegen ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ter hoogte van km 68,3. Het voornemen betreft het permanent realiseren van de nu nog tijdelijk vergunde laad- en loswal voorziening. Het betreft een laad- en loswal voorziening waar één laadponton/losponton kan worden aangemeerd, waarmee diverse grond- en bouwstoffen overgeslagen kunnen worden van binnenvaartschip naar vrachtwagen en andersom.

Het aannemingsbedrijf maakt momenteel gebruik van diverse laad- en lospontons, waarmee schepen geladen en gelost kunnen worden. Afhankelijk van de klus kan één van deze pontons worden aangemeerd aan de laad- en loswal voorziening. De aan- en afvoer over de weg geschiedt met vrachtwagens. Bij schepen met een laadvermogen van 1000 ton – 600 ton worden er drie tot vijf schepen per dag geladen en gelost. Het aantal te beladen/te lossen vrachtwagens bedraagt in dat geval 100.

Op basis van het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’ mogen geen bouwwerken worden opgericht buiten de aanduiding ‘bijbehorend bouwvlak’ en is de gewenste permanente laadloswalvoorziening dan ook niet rechtstreeks mogelijk.

De benodigde vergunningen van Rijkswaterstaat en toestemming van het Waterschap zijn aanwezig.

#### *Nieuwe regeling*

De laad- en loswal is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding ‘laad- en losplaats’.

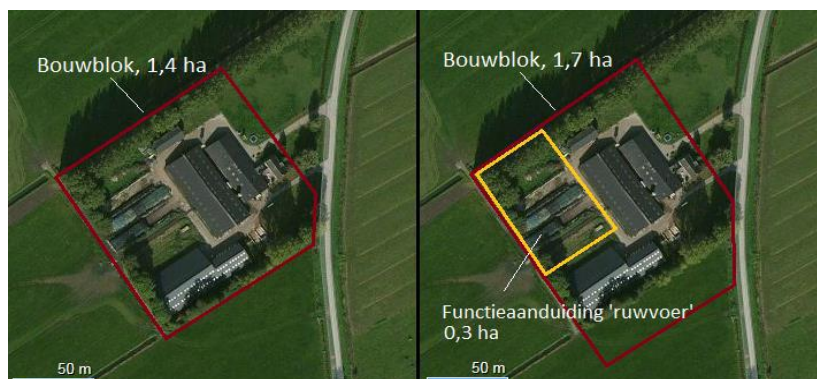
Het ponton is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – ponton’.

Daarnaast zijn de vigerende gebiedsbestemmingen ‘Water – Waterkering’ respectievelijk ‘Water – Waterweg’ opgenomen.

### 3.16. Maatstraat 2, Zoelmond

De planlocatie ligt ten noordoosten van de kern Asch en ten zuidoosten van de kern Zoelmond. De bestaande grondgebonden melkrundveehouderij ter plaatse is voornemens haar bedrijf uit te breiden. Het aantal dieren wordt uitgebreid tot 199 stuks melkvee en 139 stuks jongvee. De gewenste ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een nieuwe melkrundveestal (1.575 m<sup>2</sup>), aansluitend aan de bestaande meest zuidelijk gelegen melkveestal. Daarnaast voorziet het voornemen in de aanleg van twee nieuwe sleufsilos voor de opslag van ruwvoer. De gronden ter plekke van de gewenste uitbreiding van het bouwvlak zijn in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' bestemd als 'Agrarisch met waarden - Komgebied'. Op basis van de vigerende bestemmingsplan mag agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel.

Om deze uitbreiding mogelijk te maken dient het bestaande agrarisch bouwvlak (ca 1,4 ha) te worden vergroot met circa 3.000 m<sup>2</sup> tot 1,7 ha, waarvan 0,3 ha uitsluitend wordt benut ten behoeve van voeropslag en alwaar dus geen gebouwen worden opgericht.



*Uitsnede luchtfoto met de situering van het bestaande agrarisch bouwvlak (links) en het gewenste agrarisch bouwvlak (rechts) (Bron: Ruimtelijke onderbouwing Maatstraat 2, Agrifirm Exlan, dec. 2014)*

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt een nieuwe bomenlaan (bestaand uit 20 ratelpopulieren) gepland op de zuidelijke zijde van het bouwblok over een lengte van 80 meter.

Er wordt uitvoering gegeven aan noodzakelijke waterbergingsopgave van 98,1 m<sup>3</sup> plus de compensatie van de te dempen c-watgang met de aanleg van een nieuwe en bredere c-watgang. De exacte waterbergingsopgave zal worden overlegd met het waterschap in de vorm van een watervergunning.

## **4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

### **4.1. Algemeen**

Voor een aantal percelen vindt een ambtshalve wijziging plaats. Het gaat om de navolgende percelen:

- Maurik, De Slaag – Wetering;
- Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11;
- Lienden, Veerweg;
- Zoelen, Burensedijk;
- Lienden, Molenstraat 67a;
- Maurik, Rijnbandijk 42;
- Rijnstraat 9, Ingen;
- Nieuweweg 16-18, Ingen.

### **4.2. Maurik, De Slaag – Wetering**

De watergang die in het bestemmingsplan De Slaag is geregeld, blijkt niet uitgevoerd te worden. Deze watergang kan dan ook wegbestemd worden. Hiertoe zijn voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende gebiedsbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorie' wederom opgenomen. Bovendien is conform de geldende regeling voor het zuidelijk gedeelte van de locatie een 'veiligheidszone 2' opgenomen. In verband met een naburig gelegen LPG-installatie zijn de gronden ter plaatse tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat.

### **4.3. Eck en Wiel, Kalverlandseweg 11**

In het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening" bleek een aanduiding voor bijgebouwen abusievelijk verkeerd te zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Door deze aanduiding kunnen de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen aan de Kalverlandseweg 11 slechts 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen realiseren, terwijl 75 m<sup>2</sup> gebruikelijk is. De betreffende gronden zijn derhalve opnieuw in dit bestemmingsplan opgenomen, met de eerder geldende woonbestemming, maar zonder de eerder opgenomen aanduiding ('sba-12'), waardoor op het perceel ook 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden. Overigens kan conform het geldende bestemmingsplan bij de bestaande woning aan de Kalverlandseweg 11 maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op de verbeelding opgenomen.

#### **4.4. Lienden, Veerweg**

De bestaande veerpont bij Lienden is conform het huidige planologisch regime ('bestemmingsplan buitengebied 2008') voorzien van de bestemming Agrarisch-Uiterwaard. Binnen deze bestemming is geen openbare weg toegestaan. Betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan opnieuw opgenomen en voorzien van de bestemming Verkeer, conform de feitelijke situatie.

Daarnaast zijn de geldende dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Beheerszone waterweg' alsmede 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologie 5' alsmede de 'vrijwaringszone – dijk 1' respectievelijk 'vrijwaringszone – dijk 2' opgenomen.

#### **4.5. Zoelen, Burensedijk**

Het geldende bestemmingsplan ('bestemmingsplan buitengebied 2008') laat een kleinere oppervlakte voor woonwagens toe aan de Burensedijk dan dat in werkelijkheid aanwezig is bleek naar aanleiding van een concreet verzoek om vervanging van een woonwagen. Volgens het bestemmingsplan zijn slechts woonwagens toegestaan van maximaal 65 m<sup>2</sup>. De bestaande woonwagens op het woonwagenvak in Zoelen zijn echter beduidend groter dan 65 m<sup>2</sup>. Daarbij is een oppervlaktemaat van 65 m<sup>2</sup> een kleine oppervlakte voor een woonwagen. De gemeente wenst derhalve in dit bestemmingsplan voor alle woonwagens in Zoelen een oppervlakte toe te staan van 100 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de actuele situatie vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiertoe zijn betreffende gronden in dit bestemmingsplan voorzien van de geldende woonbestemming 'woonwagenvak' en is in de regels de toegestane oppervlakte vergroot.

Daarnaast is op de verbeelding een aanduiding 'groen' opgenomen ter behoud van de landschappelijke waarde ter plaatse alsmede een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ambachtelijk bedrijf, opslag en detailhandel'. In de juridische regeling is opgenomen dat ten behoeve van dit bedrijf maximaal 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen is toegestaan.

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' op de verbeelding opgenomen en is conform de geldende regeling de 'vrijwaringszone weg' wederom opgenomen.

#### **4.6. Lienden, Molenstraat 67a**

Ter plaatse bevindt zich een aannemersbedrijf, waarbij de bestaande verharding en de ontsluiting van het bestaande bedrijfsgebouw zijn gelegen op gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'. In onderhavig herzieningsplan is het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak uitgebreid, conform de bestaande (vergunde) situatie. Ter plaatse van de verharding zijn de gronden wel voorzien van de nadere aanduiding 'geen gebouwen toegestaan', zodat oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen hier niet wordt toegestaan.

#### **4.7. Rijnstraat 9, Ingen**

Het bestemmingsvlak Rijnstraat 9 te Ingen (bestemming 'Bedrijf', met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf', en de functieaanduiding 'horeca') alsmede een deel van de bestemming verkeer, gelegen direct aangrenzend aan het bestemmingsvlak Rijnstraat 9 (en dus direct grenzend aan de horecafunctie) zijn overeenkomstig de vigerende regeling overgenomen in onderhavige herziening. De reden voor het opnemen van dit bestemmingsvlak en een deel van de aangrenzende verkeersbestemming in deze herziening, ligt in het feit dat de gemeente een terrassenbeleid heeft ontwikkeld voor horecabedrijven. Een onderdeel van dit beleid is het, door middel van het toepassen van een algemene afwijkingsregel, reguleren van terrassen, die direct grenzen aan een horecafunctie, maar die gelegen zijn op gemeentelijke gronden. In onderhavige herziening is de algemene afwijkingsregel voor terrassen bij een horecafunctie opgenomen. Deze afwijkingsregel kan worden toegepast op gronden, direct grenzend aan het bestemmingsvlak Rijnstraat 9, waar een horecafunctie is toegestaan (en ook aanwezig is).

#### **4.8. Nieuweweg 16-18 Ingen**

In de regels is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen teneinde een bijgebouw voor de voorgevel van een hoofdgebouw te kunnen situeren. In dit veegplan is de locatie Nieuweweg 18 te Ingen opgenomen, om voor deze locatie de afwijking mogelijk te kunnen maken. Aangezien het perceel Nieuweweg 18, in het Reparatieplan Buitengebied 2012, samen met Nieuweweg 16 in één bestemmingsvlak Wonen is gereguleerd, is het hele bestemmingsvlak meegenomen. De afwijkingsmogelijkheid is met name bedoeld voor bestaande bijzondere situaties, waarbij een bijgebouw vóór een hoofdgebouw staat of waarbij de perceelsindeling zodanig is, dat een bijgebouw niet achter of naast een hoofdgebouw kan worden geplaatst. De algemene afwijkingsregel omvat 5 voorwaarden waaraan een verzoek getoetst dient te worden.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkelingen uit hoofdstuk 2, 3 en 4 juridisch zijn vertaald in de planregels. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de daarop volgende vier veegplannen. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

### 5.1. Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. 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 is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

#### 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 5.4 kort toegelicht.

#### 3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 5.5 en 5.6.

#### 4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

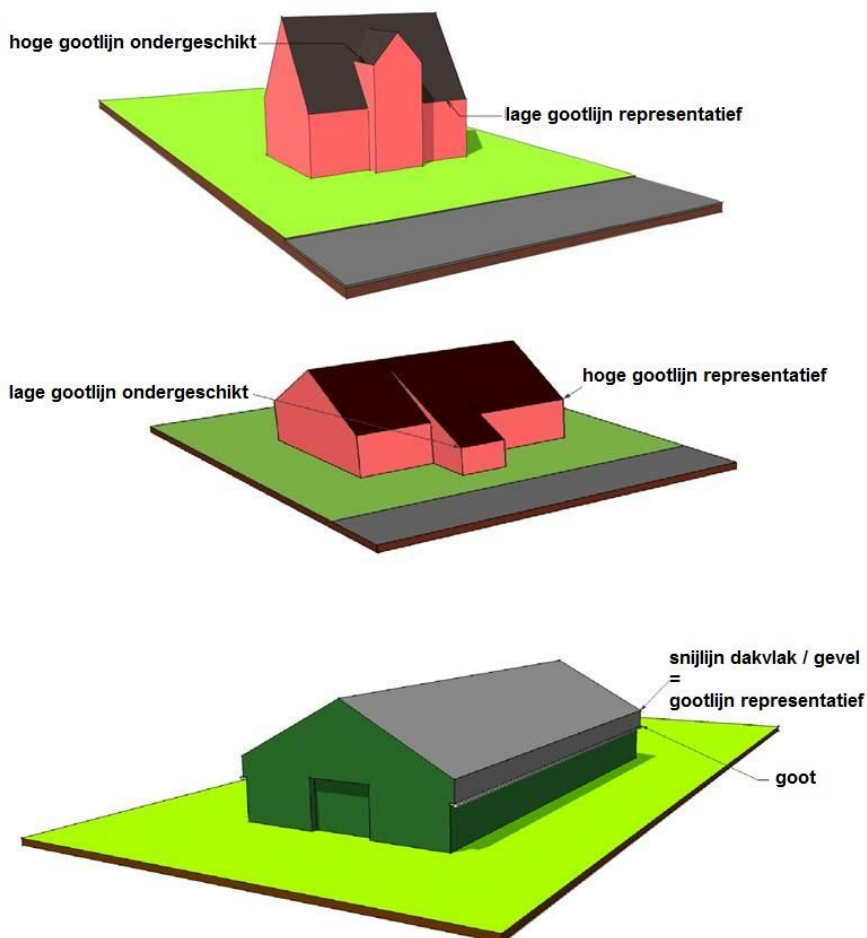


## 5.2. Toelichting wijze van meten

Naar aanleiding van de 'Wijze van meten' is hieronder een toelichting gegeven op de manier waarop de goothoogte moet worden gemeten.

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De goothoogte die moet worden getoetst, is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. De volgende figuren geven voorbeelden van wat onder de 'representatieve goothoogte' wordt verstaan. Ook worden voorbeelden gegeven van wat onder 'ondergeschikte delen' wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



### **5.3. Opbouw regels**

#### *5.3.1. Bestemmingsomschrijving*

Per bestemming zijn onder de bestemmingsomschrijving de functies opgenomen waarvoor de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Alle daarna volgende bepalingen (in die bestemming) zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de bouwwerken die zich daarop bevinden, dat in strijd is met de doeleinden (volgens die bestemming), is verboden. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de 'overgangsbepalingen'.

#### *5.3.2. 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.

#### *5.3.3. Bouwregels*

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

#### *5.3.4. Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels*

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Met behulp van deze afwijkingsmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden. De mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien.

#### *5.3.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Bij een groot aantal bestemmingen is een stelsel voor 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen:

aanlegvergunningen) opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisatie van de bestemming. Ook is dit opgenomen voor de handhaving van een gerealiseerde bestemming.

In het vergunningstelsel is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is. Daarbij is aangegeven onder welke voorwaarden de bewuste omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning is verboden.

#### **5.4. Bestemmingen**

Binnen het plangebied komt een groot aantal bestemmingen voor. Voor de meeste bestemmingen geldt dat deze bestemmingen voortkomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de daarop volgende veegplannen. Voor de toelichting op de verschillende bestemmingen wordt dan ook verwezen naar deze voorgaande bestemmingsplannen.

#### **5.5. Algemene aanduidingsregels**

##### *5.5.1. Geluidzone - 57 dB contour Betuweroute*

De gronden met de aanduiding 'geluidzone - 57 dB contour Betuweroute' zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijgelegen van de Betuweroute.

##### *5.5.2. Spuitzone*

Het is gewenst dat een afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds teelten waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (boomfruitteelt en boomteelt) en anderzijds spuithindergevoelige functies.

##### Milieuzone - teeltvrijzone

Voor de bestemming die in beginsel teelt toelaat, is middels de aanduiding 'milieuzone - teeltvrijzone' bepaald dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor de aanleg van productieboomgaarden en boomkwekerijen. Denkbaar is dat alleen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als strijdig gebruik wordt aangemerkt, maar uit een oogpunt van handhaving is het gewenst om de teelt niet toe te staan in die zone.

### 5.5.3. *Vrijwaringszone - dijk - 1*

Met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de zomerkades en de binnenbeschermingszone van waterkeringen geregeld. Met deze regeling is het niet mogelijk om direct te bouwen in overeenstemming met de enkelbestemming. Pas na afwijking kan in overeenstemming met de enkelbestemming gebouwd worden. Bij de afwijking wordt het belang van de waterkering meegenomen.

### 5.5.4. *Vrijwaringzone - dijk - 2*

Met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' is de buitenbeschermingszone van waterkeringen geregeld. Deze regeling heeft beperkte gevolgen voor de opgenomen bouwmogelijkheden in het plan.

### 5.5.5. *Vrijwaringszone - weg*

De aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is opgenomen voor zones aan beide zijden van wegen met de bestemming 'Verkeer'. De aanduiding is bedoeld voor het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Voor het verlenen van afwijkingen en voor het wijzigen van het plan, moet de wegbeheerder worden gehoord. Voor de rest mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

## **5.6. Algemene afwijkingsregels**

In het bestemmingsplan zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de daaropvolgende veegplannen. Na afwijking kan het college medewerking verlenen aan verschillende mogelijkheden binnen het plangebied. Een aantal van deze mogelijkheden zijn hieronder benoemd.

### 5.6.1. *Bed & breakfast*

Vanuit recreatief oogpunt wordt ingezet op bed & breakfast-gelegenheden. In deze afwijkingsbevoegdheid zijn hiervoor onder voorwaarden mogelijkheden opgenomen. De mogelijkheden zijn in overeenstemming het bestaande beleid van de gemeente.

#### *5.6.2. Kleine uitbouwen woningen*

Soms kunnen kleine uitbouwen bij woningen (waartegen ruimtelijk geen bezwaren zijn) door toepassing van de regels te beperkt worden. In die gevallen kan daarmee soepel worden omgegaan met deze afwijkingsbevoegdheid.

#### *5.6.3. Inwoning ten behoeve van mantelzorg*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om inwoning toe te staan en een woning te vergroten voor inwonende personen.

#### *5.6.4. Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om 'aan huis gebonden nevenactiviteiten' en 'kantoor- en praktijkruimten' toe te staan. De beide begrippen zijn in de begripsbepalingen toegelicht.

#### *5.6.5. Evenementen*

Voor het toestaan van evenementen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Nadere voorwaarden kunnen worden gesteld in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

#### *5.6.6. Nutsvoorzieningen*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen op te richten met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>.

#### *5.6.7. Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om gronden te kunnen gebruiken ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector.

#### *5.6.8. Monumenten*

Met deze afwijking kan onder voorwaarden van de beschermingsregeling in het plan worden afgeweken voor de instandhouding, dan wel het herstel of de herbouw van bouwwerken om te kunnen voldoen aan de Monumentenwet of gemeentelijke Monumentenverordening.

Daarnaast kan via afwijking onder voorwaarden oprichting van een bouwwerk worden toegestaan op een erf dat behoort bij een Rijks- of gemeentelijk monument.

Bovendien kan via afwijking onder voorwaarden één extra woning worden gerealiseerd met een minimale inhoud van 300 m<sup>3</sup> binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat is aangemerkt als Rijksmonument, gemeentelijke monument ofwel is aangeduid als 'karakteristiek' ten behoeve van de instandhouding van het betreffende gebouw.

#### *5.6.9. Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning*

Deze afwijkmogelijkheid is opgenomen om het mogelijk te maken dat bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de huispercelen kunnen worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale afstand van 70 meter uit de achtergevel.

#### *5.6.10. Terrassen bij een horecafunctie*

De gemeente heeft recentelijk een terrassenbeleid ontwikkeld voor horecabedrijven. Een onderdeel van dit beleid is het, door middel van het toepassen van een algemene afwijkingsregel, reguleren van terrassen, die direct grenzen aan een horecafunctie, maar die gelegen zijn op gemeentelijke gronden. De algemene afwijkingsregel is derhalve opgenomen in onderhavige herziening.

## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening' is een zogenaamd 'veegplan'. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Buren geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. In overeenstemming met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Als er geen sprake is van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dan zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

### **6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid**

#### *6.2.1. Vooroverleg*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Hier toe zal het ontwerp bestemmingsplan aan de betreffende instanties worden toegezonden.

## **BIJLAGEN** (EXTERN)

### Bijlagenboek deel 1

1. Ruimtelijke onderbouwing Culemborgseweg 27a, Asch
2. Ruimtelijke onderbouwing Erichemsekade 8, Buren
3. Ruimtelijke onderbouwing Bulksestraat 5 – 7, Ingen
4. Ruimtelijke onderbouwing Woudstraat 15, Ingen
5. Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 49, Kapel-Avezaath
6. Ruimtelijke onderbouwing Daver 9, Kerk-Avezaath

### Bijlagenboek deel 2

7. Ruimtelijke onderbouwing Panderweg 1, Lienden
8. Ruimtelijke onderbouwing Parkstraat 25, Maurik
9. Ruimtelijke onderbouwing Parkstraat 27/ 27a, Maurik
10. Ruimtelijke onderbouwing Tielsestraat 69, Maurik

### Bijlagenboek deel 3

11. Ruimtelijke onderbouwing De Heuvel 46, Rijswijk
12. Ruimtelijke onderbouwing Roodvoet, Rijswijk
13. Ruimtelijke onderbouwing Retsezijstraat 3, Zoelen
14. Ruimtelijke onderbouwing Zoelense Zandweg ong., Zoelen
15. Ruimtelijke onderbouwing Maatstraat 2, Zoelmond