



Bestemmingsplan

Toelichting

Buren, herziening 2017

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

Buren, herziening 2017

Gemeente Buren

Inhoud : Toelichting
IDN-nummer : NL.IMRO.0214.BURBP2016001-vg01
Projectnummer : 061083
Profitmanagernr. : P165880
Opdrachtgever : Gemeente Buren
Opsteller : Pouderoyen Compagnons
Status : vastgesteld
Datum : 27 juni 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING.....	5
1.1. Aanleiding en doelstelling	5
1.2. Plangebied	6
1.3. Aanpak	6
1.4. Geldend bestemmingsplan	6
1.5. Leeswijzer	7
2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	8
2.1. Inleiding 8	
2.2. Erichemsekade, Buren	8
2.3. Hennisdijk 11, Buren.....	9
2.4. Meerboomweg 2, Maurik	10
2.5. Prinses Margrietstraat 5, Rijswijk	12
2.6. P. van Westrhenenweg ong., Eck en Wiel	14
2.7. Remsestraat 9, Lienden.....	15
2.8. Uiterdijk 33, Zoelen.....	17
2.9. Veerweg 5, Eck en Wiel.....	18
2.10. Wielseweg ong., Eck en Wiel.....	20
2.11. Zandkuilweg 2a, Lienden	21
2.12. Zevenmorgen 26, Ingen.....	22
2.13. Zevenmorgen 28, Ingen.....	24
3. ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING MET GRO..	26
3.1. Inleiding 26	
3.2. De Akker 10, Ingen	26
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	29
4.1. Algemeen	29
4.2. Buitenhuizenpoort 25, Buren	29
4.3. Bulksestraat 4, Ingen	30
4.4. Dr. Guepinlaan 16, Ommeren	31
4.5. Dr. Van Noortstraat 9, Lienden.....	32
4.6. Dorpsstraat 13, Zoelmond	33
4.7. Driesweg 17, Maurik.....	34
4.8. Groenestraat 6b, Lienden	35
4.9. Hennisdijk (nabij) 7, Buren.	36
4.10. Jan Steenstraat, Lienden	37
4.11. Jeudestraat 51, Zoelen.	38

4.12.	Kerkpad 8, Asch.....	38
4.13.	Kersengaard 2, Lienden.....	40
4.14.	Middenweg, Lienden.....	41
4.15.	Molenkade 10, Beusichem.....	42
4.16.	Prinses Marijkelaan 13, Maurik.....	44
4.17.	Smalriemweg 41, Beusichem	45
4.18.	Verhuizensestraat 3a-3c, Ingen.....	46
4.19.	Waterstraat 5a, Lienden.....	46
4.20.	Rotondes.....	47
4.21.	Teeltondersteunende voorzieningen	48
4.22.	Bedrijventerrein Doejenburg II, Maurik	50
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	51
5.1.	Algemeen.....	51
5.2.	Toelichting wijze van meten	52
5.3.	Opbouw regels.....	53
5.3.1.	Bestemmingsomschrijving.....	53
5.3.2.	Gebruik	53
5.3.3.	Bouwregels.....	54
5.3.4.	Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.....	54
5.3.5.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	54
5.4.	Bestemmingen	54
5.5.	Algemene aanduidingsregels	55
5.5.1.	Spuitzone.....	55
5.5.2.	Vrijwaringszone - dijk - 1	55
5.5.3.	Vrijwaringszone - dijk - 2	55
5.5.4.	Vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m	55
5.5.5.	Vrijwaringszone - weg	56
5.6.	Algemene afwijkingsregels	56
5.6.1.	Bed & breakfast.....	56
5.6.2.	Kleine uitbouwen woningen	56
5.6.3.	Inwoning ten behoeve van mantelzorg	56
5.6.4.	Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten.....	57
5.6.5.	Evenementen	57
5.6.6.	Nutsvoorzieningen.....	57
5.6.7.	Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector.....	57
5.6.8.	Monumenten.....	57
5.6.9.	Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning.....	58
5.6.10.	Terrassen bij een horecafunctie	58

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	59
6.1. Economische uitvoerbaarheid	59
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	59
6.2.1. Vooroverleg	59
6.2.2. Ontwerp	59
 BIJLAGEN (EXTERN).....	
1. Spuitzoneonderzoek Erichemsekade	
2. Ruimtelijke onderbouwing Hennisdijk 11, Buren	
3. Ruimtelijke onderbouwing Meerboomweg 2, Maurik	
4. Ruimtelijke onderbouwing Prinses Margrietstraat 5, Rijswijk.....	
5. Ruimtelijke onderbouwing P. van Westrhenenweg ong., Ingen.....	
6. Ruimtelijke onderbouwing Remsestraat 9, Lienden	
7. Ruimtelijke onderbouwing Uiterdijk 33, Zoelen	
8. Ruimtelijke onderbouwing Veerweg 5, Eck en Wiel	60
9. Ruimtelijke onderbouwing Wielseweg ong., Eck en Wiel.....	
10. Ruimtelijke onderbouwing Zandkuilweg 2a, Lienden	
11. Ruimtelijke onderbouwing Zevenmorgen 26, Ingen	
12. Ruimtelijke onderbouwing Zevenmorgen 28, Ingen	
13. Advies teeltondersteunende voorzieningen	
14. Advies ODR bedrijfswoningen Doejenburg II	

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” voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Het bestemmingsplan ‘Kernen Buren’ is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. De gemeente hanteert vanaf dat moment het principe van “veegplannen” ook voor ontwikkelingen in de kernen.

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’ is op 26 oktober 2010 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld.

In de veegplannen worden plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen is vooraf door het college vastgesteld.

Voorheen werden voor ontwikkelingen in het buitengebied respectievelijk binnen de kernen alsmede bedrijventerreinen afzonderlijke veegplannen vastgesteld.

Met het voorliggende bestemmingsplan “Buren, herziening 2017” worden de voorgestane ontwikkelingen in het buitengebied alsmede binnen de kernen en/of bedrijventerreinen samen in een bestemmingsplan opgenomen.

Het voorliggende veegplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, hanteert de gemeente Buren als uitgangspunt dat (particuliere) initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde onderzoeken) moeten laten opstellen. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen zijn in dit bestemmingsplan “Buren, herziening 2017” gebundeld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

2. Ambtshalve aanpassingen

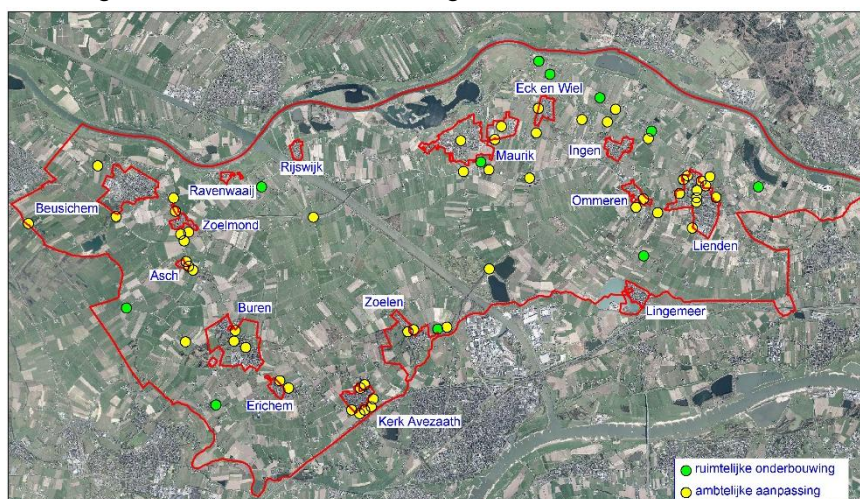
De gemeente Buren maakt in dit veegplan van de mogelijkheid gebruik om een aantal kleine aanpassingen door te voeren.

3. 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.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende individuele locaties binnen de gemeente Buren, zowel in het buitengebied als binnen de kernen en op bedrijventerreinen, zie onderstaande afbeelding met de situering van de locaties binnen de gemeente.



Afbeelding situering planlocaties

1.3. Aanpak

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.

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 beknopte samenvatting van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de juridische aspecten van de plannen en licht (onderdelen uit) de planregels toe. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.1. Inleiding

In het buitengebied van de gemeente Buren hebben (particuliere) initiatiefnemers plannen bij de gemeente ingediend 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. Het betreft navolgende twaalf nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Erichemsekade, Buren;
2. Hennisdijk 11, Buren;
3. Meerboomweg 2, Maurik;
4. P. van Westrhenenweg ong. , Eck en Wiel;
5. Prinses Margrietstraat 5, Rijswijk;
6. Remsestraat 9, Lienden;
7. Uiterdijk 33, Zoelen;
8. Veerweg 5, Eck en Wiel;
9. Wielseweg ong., Eck en Wiel;
10. Zandkuilweg 2a. Lienden;
11. Zevenmorgen 26, Ingen;
12. Zevenmorgen 28, Ingen

2.2. Erichemsekade, Buren

De locatie is gesitueerd ten zuidwesten van de kern Buren. De bestaande camping 'Karekiet' is voornemens haar terrein uit te breiden. Deze uitbreiding is gereguleerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening'.

Echter, door de ligging van de camping direct aan agrarisch gebied, ligt 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 kampeerterrein ondersteunende functies – bestemming gekregen. 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.

In de vijfde herziening is een wijzigingsbevoegdheid voor het kunnen gebruiken van de gronden voor verblijfsrecreatie opgenomen: 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 m²' waarmee het hele gebied conform het inrichtingsplan ten behoeve van verblijfsrecreatie benut kan worden.

Nieuwe regeling

Initiatiefnemer heeft specifiek onderzoek laten verrichten naar de breedte van de in acht te nemen spuitzone (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat een groot deel van de gronden, bestemd voor ondersteunende recreatieve voorzieningen, kan worden ingericht ten behoeve van verblijfsrecreatie. Met als voorwaardelijke verplichting dat een dubbele windhaag wordt geplaatst binnen de bestemming 'groen – beplantingstrook'.

Tussen de dubbele windhaag en de nieuwe ligging van de bestemming "Recreatie – verblijfsrecreatie tot en met 55 m²" blijft een strook van 5 m de bestemming Recreatie – Ondersteunende recreatieve voorzieningen' behouden.

2.3. Hennisdijk 11, Buren

De planlocatie is gelegen tussen de kernen Culemborg, Beusichem, Buren en Buurmalsen. Het betreft de bestaande bedrijfslocatie van een agrarisch melkveebedrijf.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe ligboxenstal met aan de voorzijde een ruimte voor het bereiden en verkopen van ijs.

In de gewenste situatie wordt uitgebreid in dieraantallen. Hiertoe wordt de huidige ligboxenstal geamoveerd en op dezelfde locatie een nieuwe ligboxenstal gerealiseerd. De te realiseren ligboxenstal is passend binnen het huidige bouwperceel.

Aan de voorzijde van de nieuwe ligboxenstal wordt een ruimte ingericht voor het bereiden en verkopen en ter plaatse consumeren van ijs met een totale oppervlakte van ca 125 m². Ten behoeve van de nevenactiviteit worden tevens 8 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is voor de planlocatie een agrarisch bouwperceel toegekend binnen de bestemming 'Agrarisch – Komgebied'. Binnen deze bestemming is de nevenactiviteit het bereiden en verkopen en ter plaatse consumeren van ijs niet toegestaan.

Nieuwe regeling

Voor de bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt – conform de geldende regeling – hetzelfde agrarische bouwvlak opgenomen, binnen de bestaande bestemming *Agrarisch met waarde – Komgebied*. Ten behoeve van de te ontplooiën niet-agrarische nevenactiviteit 'ijswinkel' wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – ijswinkel' toegevoegd, om de bereiding, verkoop en consumptie ter plaatse van ijs toe te kunnen staan. In de regels is de nevenactiviteit gekoppeld aan een maximum oppervlakte van 125 m². Daarnaast wordt ten behoeve van de te realiseren parkeervoorziening de aanduiding 'parkeren' toegevoegd met voor de realisatie van 8 parkeerplaatsen.

De bestaande archeologische dubbelbestemming op de achterzijde van het perceel blijft tevens gehandhaafd.

2.4. Meerboomweg 2, Maurik

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Maurik, tussen de Provincialeweg N320 en de Maurikse Wetering en wordt ontsloten via de Meerboomweg (eigen weg / privéterrein).

Ter plaatse bevindt zich een melkvee- annex akkerbouwbedrijf met als nevenactiviteit loonwerk. Op deze locatie zijn een melkveestal, jongveestal, twee loodsen, ruwvoeropslagen en een woongebouw aanwezig. Op dit melkveebedrijf worden door de ondernemers melkvee en jongvee gehouden. Tevens worden verschillende akkerbouw-gewassen geteeld, (opgeslagen) en verkocht. Dit betreffen maïs, graszaad, suikerbieten, aardappelen en graan.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande ligboxenstal te

verlengen. In de gewenste situatie kunnen 150 melk- en kalfkoeien en 100 stuks jongvee gehouden worden. Hiertoe dient tevens de ruwvoeropslagcapaciteit vergroot te worden. Het huidige bouwvlak is circa 0,9 hectare groot. De vergroting van het agrarische bouwvlak in oostelijke richting met 1.000 m² tot 1,0 hectare moet de uitbreiding van de rundveestal en de ruwvoeropslagen mogelijk maken.

Deze voorgestane uitbreiding is naar mening van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) noodzakelijk.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan moet agrarische bedrijfsbebouwing gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel. Ook voeropslag moet plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel. De gewenste uitbreiding van agrarische gebouwen en bouwwerken is dan ook niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan.

Nieuwe regeling

Voor de bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt – conform de geldende regeling – een agrarische bouwvlak opgenomen, binnen de bestaande bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*, waarbij het bestaande bouwvlak in oostelijke richting is uitgebreid om de uitbreiding van de sleufsilo's (ruwvoeropslagen) en rundveestal te kunnen realiseren.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied.

Voor de aanleg en instandhouding van de aanvullende landschappelijke inpassing wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen en wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' opgenomen.

Om strijdigheid met de Wet Natuurbescherming te voorkomen is ten behoeve van het voornemen een regeling opgenomen, waarmee een toename van de ammoniakemissie (ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van de veestapel) uitsluitend kan worden toegestaan op basis van de nog te verkrijgen natuurwetvergunning en vervolgens de ruimte die het landelijke PAS mogelijk in 2018 gaat bieden.

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek, waarbij geen indicatie voor archeologische verwachting is

aangetroffen is de bestaande archeologische dubbelbestemming verwijderd.

De bestaande cultuurhistorische dubbelbestemming op het perceel blijft wel gehandhaafd. De woning is aangeduid als 'karakteristiek'. Dergelijke woningen mogen vanwege hun cultuurhistorische en/of beeldbepalende karakter niet zonder vergunning worden gesloopt.

2.5. Prinses Margrietstraat 5, Rijswijk

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren, ten oosten van het dorp Ravenswaaij. Op de locatie Prinses Margrietstraat 5 is kinderdagverblijf Buitenpret gevestigd. Het kinderdagverblijf richt zich op de opvang, zorg, aandacht, en begeleiding van kinderen van 0 tot 12 jaar. Het gaat om het bieden van dagopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelleergroep.

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om naast reguliere kinderopvang ook opvang van kinderen (tot ca. 6 kinderen) met een beperking te laten plaatsvinden op de locatie Prinses Margrietstraat in de vorm van een zorgboerderij. De opvang van deze kinderen bestaat uit het bieden van een dagbesteding en de mogelijkheid tot overnachting. Om dit mogelijk te maken dient het bedrijf te beschikken over een nieuw gebouw met groepsruimte, ontmoetingsplein/binnenspeelruimte met (landbouw)huisdieren, keuken, slaapkamers, en toilet/doucheruimte.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Het kinderdagverblijf en bijbehorende voorzieningen mogen uitsluitend binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke aanduiding 'kinderdagverblijf/ naschoolse opvang' plaatsvinden. De uitbreiding van het kinderdagverblijf en realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw binnen de bestemming Agrarisch – oeverwalgebied is dan ook niet mogelijk.

Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien en de bestemming Maatschappelijk met specifieke aanduiding kinderdagverblijf/naschoolse opvang te worden vergroot om de uitbreiding van de buitenruimte, het bedrijfsgebouw en de mogelijkheid tot overnachten voor kinderen met een beperking mogelijk te maken.

Nieuwe regeling

Voor de locatie wordt – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen met de nadere functieaanduiding ‘kdv’ = kinderdagverblijf / naschoolse opvang en zorgboerderij’ ten behoeve van de bestaande kinderopvang en te realiseren zorgboerderij, waarbij het nieuwe bedrijfsgebouw binnen het bestemmingsvlak wordt opgenomen. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt in de juridische regeling geborgd.

Daarnaast wordt voor de omliggende gronden de huidige bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied* gehandhaafd.

Uit het uitgevoerde spuitzone-onderzoek blijkt, dat het aanplanten en in stand houden van een dubbele windhaag van 4 meter hoog op de oost- en westgrens van het perceel noodzakelijk is, wil er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in en rond de bedrijfsgebouwen.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op de afscherming van het kinderdagverblijf, de parkeervoorzieningen en het buitenterrein alsmede behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied.

Voor de aanleg en instandhouding van de windhagen alsmede de overige groenelementen uit het landschapsplan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast worden de aanduidingen specifieke vorm van groen - uitsluitend beplanting toegestaan’ alsmede ‘specifieke vorm van groen – dubbele windhaag’ opgenomen op de verbeelding.

Ten behoeve van het voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein zijn op de verbeelding de parkeerterreinen als zodanig aangeduid en vindt regulering plaats in de regels, waarbij in de gebruiksbepaling is opgenomen, dat minimaal 33 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

Voor een gedeelte van de gronden worden de geldende archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen gehandhaafd alsmede de ‘vrijwaringszone – weg’.

2.6. P. van Westrhenenweg ong., Eck en Wiel

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten noorden van de kern Ingen. Het betreft een onbebouwd agrarisch perceel.

Het plan voorziet in het vestigen van een boomkwekerij op de locatie aan de Van Westrhenenweg ong. Het bedrijf beschikt op dit moment niet over een eigen bedrijfslocatie met bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfsvoering, de (tijdelijke) opslag van plantmateriaal, het bewerken van het plantmateriaal en de opslag van werktuigen dient het bedrijf nu gebruik te maken van faciliteiten van derden. Om het bedrijf verder te ontwikkelen dient initiatiefnemer te kunnen beschikken over een eigen agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsbebouwing (werktuigenberging, opslagruimte, kantoor, e.d.) en erfverharding voor parkeren, manoeuvreren en containerteelt voor de (tijdelijke) opslag van en bewerking van plantmateriaal.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is deels vastgelegd in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied” en deels in het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening” en het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’.

In de geldende bestemmingsplannen is bepaald dat agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende erfverhardingen en containerteelt uitsluitend binnen een bouwvlak danwel een daartoe aangewezen vlak mogen worden gerealiseerd. Een dergelijke bouwvlak cq vlak ontbreekt binnen het plangebied. Daarnaast geldt dat niet het gehele perceel voor de boomteelt kan worden benut in verband met een teeltvrije zone.

Nieuwe regeling

Voor de nieuw op te richten bedrijfslocatie wordt een agrarisch bouwvlak opgenomen met een omvang van ca. 5.000 m² binnen de bestemming *Agrarisch*. Op het bouwvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden opgericht; een bedrijfswoning is uitgesloten.

In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat binnen het bouwvlak containerteelt is toegestaan als niet-grondgebonden activiteit met een maximale omvang van 750 m².

De bestaande ‘vrijwaringszone – weg’ wordt als aanduiding op de verbeelding overgenomen.

In het bestemmingsplan wordt een teeltvrije zone van 50 meter opgenomen, waarbinnen boomteelt (vooral nog) niet wordt toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan binnen de teeltvrije zone alsnog boomteelt worden toegestaan indien uit een nog te verrichte spuitzone onderzoek blijkt dat driftreducerende maatregelen mogelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in woningen van derden.

Daarnaast zal voor de gronden waar geen nader archeologisch onderzoek heeft plaats gevonden de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd blijven.

2.7. Remsestraat 9, Lienden

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten oosten van de kern Lienden aan de Remsestraat 9.

Op de locatie beschikt initiatiefnemer over een woning, met een aantal bijgebouwen en een aangrenzend agrarisch perceel. Het agrarisch perceel wordt op dit moment gebruikt voor de boomteelt. Initiatiefnemer is voornemens een kampeerterrein te realiseren met 40 reguliere kampeerplaatsen en 10 camperplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals sanitair, ontvangstruimte, slechtweervoorziening/ruimte, schuur, en parking. Daarnaast voorziet het plan in een mindervalidevoorziening cq recreatieappartement voor minder validen. Het kampeerterrein is jaarrond open.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Op basis van de vigerende woonbestemming en de agrarische bestemming is een regulier kampeerterrein met bijbehorende voorziening niet mogelijk. Daarnaast dienen maatregelen ter voorkoming van drift van bestrijdingsmiddelen in het plangebied juridisch te worden geborgd.

Nieuwe regeling

Voor de locatie wordt conform het bestemmingsplan 'Buitengebied, verblijfsrecreatieterreinen' de bestemming *Recreatie – Centrale voorzieningen* opgenomen voor het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning. De bij de woning behorende oppervlakte bijgebouwen wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, waardoor de gezamenlijke maximale toegestaan oppervlakte voor bedrijfsgebouw en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, 275 m² mag bedragen. Dit is als zodanig vastgelegd in de regels.

De overige gronden worden bestemd als '*Recreatie-Kampeerterrein*'.

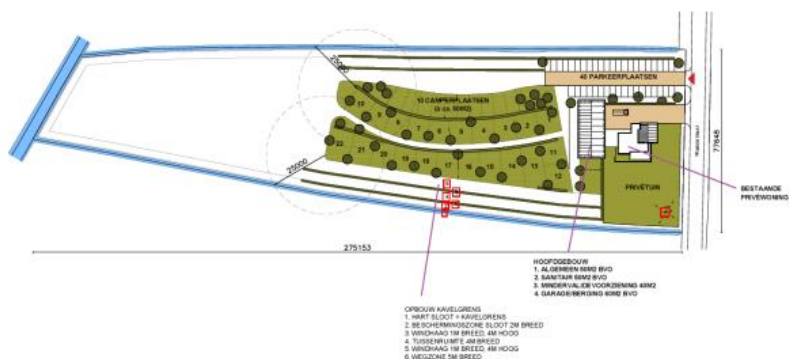
De parkeervoorziening wordt voorzien van een specifieke aanduiding. De oprichting van een sanitair gebouw met de toegestane maatvoering wordt in de regels nader geborgd. Als gevolg van de naastgelegen boomgaarden dient bij de inrichting van het kampeerterrein rekening te worden gehouden met afstandseisen in het kader van de benodigde spuitzones. De te nemen maatregelen ter voorkoming van drift van bestrijdingsmiddelen in het plangebied dienen juridisch te worden geborgd.

Windhagen.

Uitsluitend indien op het terrein windhagen worden aangeplant kan verblijfsrecreatie worden toegestaan. Voor de aanleg en instandhouding van de aan te leggen windhagen is in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin het gebruik van het terrein is gekoppeld aan de aanleg en instandhouding van de windhagen met bijbehorende afstandseisen en hoogtematen. Uitgangspunt is een aanvaardbaar leefklimaat voor de verblijfsrecreatie. Dit betekent met de huidige regeling dat een dubbele windhaag dient te worden geplant, om zo voldoende ruimte te kunnen hebben om het kampeerterrein in te kunnen richten. Met de plaatsing van een dubbele windhaag (vanwege de watergang kan de windhaag niet op de perceelsgrens worden geplaatst) kan vanaf 5 m van de binnenste windhaag gronden worden gebruikt en ingericht ten behoeve van het kampeerterrein.

Fasering

Initiatiefnemer wenst de ontwikkeling van het kampeerterrein gefaseerd uit te voeren. Teneinde in elk geval voldoende afscherming door het plaatsen van de windhagen te waarborgen en teneinde het gebruik van het achterste deel van het terrein te kunnen reguleren, zijn de ontwikkelingsfasen op de verbeelding weergegeven, en is ook in de regels rekening gehouden met deze gewenste fasering.



Afbeelding fasering kampeerterrein

Daarnaast wordt voor de gronden de geldende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid de bestaande 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.8. Uiterdijk 33, Zoelen

De locatie ligt ten oosten van de kern Zoelen in het buitengebied van de gemeente Buren. Het betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrarische activiteiten bestaan in hoofdzaak uit fruitteelt. Voor de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over een areaal fruit van ca. 30 hectare. Daarnaast wordt kleinschalig als nevenactiviteit vee gehouden. Ten behoeve van de agrarische activiteiten is een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing (werktuigenberging, opslagruimte, verwerkingsruimte van fruit, kantoor, e.d.) en erfverharding voor parkeren, manoeuvreren. Achter op het erf is ruimte ingericht voor de huisvesting van seizoens-arbeiders.

Ten behoeve van de fruitteelt maakt initiatiefnemer gebruik van seizoenarbeiders. Om te voorzien in een passende huisvesting voor deze medewerkers wil initiatiefnemer huisvesting bieden op de eigen locatie.

Het voornemen voorziet in het toekennen van een passende bestemming aan het fruitteeltbedrijf, conform de agrarische hoofdactiviteit, zijnde fruitteelt. Daarnaast dient het houden van vleesstieren als bestaande niet-grondgebonden nevenactiviteit te kunnen worden gecontinueerd. Bovendien voorziet het plan in het mogelijk maken van de huisvesting van seizoenarbeiders ten behoeve van het fruitteeltbedrijf in twee woonunits.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Op basis van de vigerende bestemming ten behoeve van een niet grondgebonden veehouderij activiteit is het huisvesten van seizoenarbeiders niet mogelijk. Daarnaast geldt dat de vigerende bestemming (veehouderij met grondgebonden nevenactiviteit) niet aansluit op de feitelijke agrarische bedrijfsvoering, namelijk een fruitteeltbedrijf met het houden van vleesstieren als nevenactiviteit.

Nieuwe regeling

Voor de bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt – conform de geldende regeling – hetzelfde agrarische bouwvlak opgenomen, binnen de bestaande bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*. De bestaande aanduiding 'veehouderij' is omgezet

in de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stierenhouderij', teneinde de juridische regeling van de hoofdactiviteit in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie zijnde fruitteeltbedrijf, maar tevens de bestaande nevenactiviteit ten behoeve van vleesstieren ter plaatse van de bestaande stallen te kunnen continueren. Ten behoeve van de realisering van 2 woonunits voor de huisvesting van seizoenarbeiders wordt een andere specifieke functie-aanduiding toegevoegd 'specifieke vorm van wonen – huisvesting seizoenarbeiders'. In de juridische regeling zal nader worden geborgd dat deze huisvesting mag plaatsvinden in twee te plaatsen woonunits tot maximaal 200 m², maximaal 4 aaneengesloten maanden per jaar.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan ter gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied.

Voor de aanleg en instandhouding van de aanvullende landschappelijke inpassing wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen en wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' opgenomen.

De bestaande archeologische dubbelbestemmingen op de voor- en achterzijde van het perceel blijven tevens gehandhaafd.

2.9. Veerweg 5, Eck en Wiel

De locatie ligt ten oosten van de kern Eck en Wiel in het buitengebied van de gemeente Buren. Ter plaatse is het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel gevestigd.

Het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel voorziet vanuit toeristisch – recreatief oogpunt in een behoefte en wil zich verder ontwikkelen. De openbare toegankelijkheid van het landgoed, de natuurbeleving en regionale identiteit blijven daarbij belangrijke doelstellingen.

De gewenste ontwikkelingen betreffen de uitbreiding (gebouw en terras) van de proeverij (uitspanning in de vorm van een theetuin en landgoedwinkel), het meer afstemmen van de gebruiksmogelijkheden van de proeverij op de gebruiksbehoefte van het landgoed, het mogelijk maken van de bouw van een overnachtingaccommodatie (10 appartementen) in plaats van de oorspronkelijk geplande twee woningen en het mogelijk maken van de herbouw met beperkte

uitbreiding van de bestaande veldschuur aan de noordzijde van het landgoed, tot maximaal 66 m².

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”, vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 2 april 2013.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Landgoed - Wonen’ ter plaatse van de bestaande woning met de proeverij als bijgebouw en de bestemming ‘Landgoed – Gemengd’ voor de overige gronden. Op basis van deze bestemmingen is het niet mogelijk om de gewenste bedrijfsontwikkelingen uit te voeren.

Nieuwe regeling

Ook in de nieuwe regeling is er sprake van twee bestemmingen: de bestemming Wonen – Landhuis en de bestemming Gemengd – Landgoed. De bestaande dubbelbestemmingen en aanduidingen blijven grotendeels gehandhaafd.

De regeling van de beide bestemmingen wijken slechts op onderdelen af de vigerende regeling:

- Ten behoeve van de uitbreiding van de proeverij en ten behoeve van het gebruik voor horeca-doeleinden, is het bouwvlak voor de proeverij verruimd (afgestemd op de bouwmogelijkheden) en op het vlak van de proeverij inclusief is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – 1’ weergegeven. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding het gebruik als landgoedwinkel en horecabedrijf is toegestaan.
- De nieuw te bouwen overnachtingaccommodatie heeft een specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – 1’, waardoor ter plaatse een overnachtingaccommodatie is toegestaan met maximaal 10 appartementen van elk maximaal 75 m².
- Binnen de bestemming Gemengd – Landgoed is het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de bestaande veldschuur, herbouw en beperkte uitbreiding mogelijk te maken, zodat de schuur kan worden gebruikt ten dienste van het landgoed, voor opslagdoeleinden, als informatiepunt en ook als verkooppunt van streekproducten, voor die momenten dat de landgoedwinkel en proeverij is gesloten.

Voor de nieuwe regeling geldt wel een specifieke parkeernorm, die in beide bestemmingen specifiek is voorgeschreven; bij de nieuw te bouwen schuur dienen minimaal 10 parkeerplaatsen te worden ingericht, en bij het landhuis minimaal 41.

2.10. Wielseweg ong., Eck en Wiel

De locatie is gelegen op de hoek Rijnbandijk-Wielseweg te Eck en Wiel. De planontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen op het perceel hoek Rijnbandijk – Wielseweg te Eck en Wie, waar voorheen ook reeds bebouwing aanwezig is, die echter in het kader van de dijkverbetering is geamoveerd in het verleden. Het plan is een project dat wordt uitgevoerd in het kader van het landschapsontwikkelingsplan dat een uitwerking vormt van de Structuurvisie Buren 2009-2019.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied”.

De bouwlocatie is hierin bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied’. Op basis hiervan is het niet mogelijk een woning met bijgebouwen te realiseren.

Op basis van een investering in landschappelijke maatregelen en een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing kan binnen het plangebied alsnog worden voorzien in een nieuwe woning met bijgebouwen. De investering in landschappelijke versterking bestaat uit een financiële bijdrage in een daartoe bestemd gemeentelijk fonds.

Nieuwe regeling

Voor de locatie zal – conform de reeds beschreven randvoorwaarden – de bestemming *Wonen* opgenomen en, ten dele rondom de bestemming *wonen*, de bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*. Binnen de woonbestemming wordt – mede vanwege omgevingsfactoren – een bouwvlak voor situering van de woning en bijgebouw aangeduid. Bij de situering en begrenzing van het woonbestemmingsvlak en het bouwvlak is rekening gehouden met de in de vorige paragrafen beschreven belemmerende omgevingsfactoren en noodzakelijke afstandseisen.

De woning is buiten de bouwgrens van de waterkering geprojecteerd. Daarnaast is 35 meter afstand aangehouden tot het westelijk gelegen agrarisch perceel ten behoeve van mogelijke spuitzone, aangezien op het achterste gedeelte aanplant van fruitteelt mogelijk is.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en financiële bijdrage aan het gemeentelijk landschapsfonds. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan. De te behouden en te versterken groenstrook aan de westzijde is hiertoe op de verbeelding opgenomen met de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting toegestaan’.

Daarnaast zal op de verbeelding een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen alsmede een dubbelbestemming ten behoeve van de waterkering en een vrijwaringszone voor de weg.

2.11. Zandkuilweg 2a, Lienden

Het plangebied betreft de locatie Zandkuilweg 2a te Lienden. De locatie is gelegen in het buitengebied van Buren.

Op bovengenoemde locatie is het bedrijf Van Voorthuizen Boom & Groenvoorziening gevestigd. Het bedrijf betreft een van oorsprong gecombineerd bedrijf gericht op boomkwekerij en boomverzorging. Door de vraag uit de markt is de boomverzorging en hoveniersactiviteiten sterk gegroeid. De boomkwekerij activiteiten hebben zich de afgelopen jaren niet verder ontwikkeld.

Reeds in de huidige situatie is sprake van ruimtegebrek op de bedrijfslocatie. Het bedrijfsgebouw is niet toereikend om alle machines en het materieel te kunnen stallen. Daarnaast heeft initiatiefnemer behoefte aan de mogelijkheid om materialen die worden toegepast in tuinen van klanten te kunnen opslaan op de bedrijfslocatie. Om het bedrijf verder te kunnen ontwikkelen als hoveniersbedrijf dient enerzijds de werktuigenberging te worden uitgebreid en dient anderzijds ruimte te worden gerealiseerd op het erf voor opslag van tuinmateriaal.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. In het bestemmingsplan heeft het plangebied ter plekke van de huidige bedrijfslocatie de bestemming “Agrarisch” met bouwperceel. Ter plekke van de gewenste uitbreiding van het bedrijf voor buitenopslag en erfverharding is de locatie bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwperceel.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een agrarische bedrijfsvoering mogelijk en dienen bedrijfsgebouwen, erfverhardingen en buitenopslag binnen het bouwvlak plaats te vinden. Het uitvoeren van de hoveniersactiviteiten als hoofdactiviteit alsmede de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en verharding van het erf ten behoeve van opslag is echter niet zonder meer mogelijk.

Nieuwe regeling

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden – de bestemming *Bedrijf – Buitengebied* gebonden opgenomen. Binnen

de bedrijfsbestemming wordt – mede vanwege omgevingsfactoren – een bouwvlak voor situering van de bedrijfsgebouwen opgenomen. De toegestane bebouwingsoppervlakte (720 m²) wordt tevens vastgesteld in de regels. Daarnaast wordt ook de bedrijfswoning middels een specifieke functieaanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een groenstrook gericht op de afscherming van het bedrijfsgebouw en –terrein alsmede het behoud van het besloten karakter van de stroomrug.

Voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen en wordt op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - uitsluitend beplanting toegestaan’ opgenomen.

Daarnaast wordt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de ‘vrijwaringszone – weg’ als aanduiding opgenomen en is de geldende aanduiding ‘ bosontwikkelingszone’ gehandhaafd.

2.12. Zevenmorgen 26, Ingen

De locatie is gelegen aan Zevenmorgen 26, in een buurtschap ten noordoosten van de kern Ingen. De locatie betreft een grotendeels leegstaande bedrijfslocatie, die voorheen werd gebruikt door een snack- en vleesproductie bedrijf, waarvan de activiteiten inmiddels zijn beëindigd.

Het voornemen voorziet in het stedenbouwkundig verbeteren en afronden van de Zevenmorgen door sloop van bedrijfsbebouwing en het realiseren van een kantoorpand in de vorm van een woning aan de voorzijde van het terrein. Dit in combinatie met het herbestemmen van de bedrijfswoning nr 28 als burgerwoning, dat eveneens in dit bestemmingsplan wordt meegenomen. Daarnaast wordt op het achtererf, dat is ontsloten via de Verhuizensestraat, de bedrijfsbebouwing herbestemd ten behoeve van een magazijnfunctie cq. opslagbedrijf. Het te vestigen handelsbedrijf in horeca apparaten in het kantoorpand zal hier haar opslag hebben. Daarnaast betreft de magazijnfunctie de verhuur van units (ca 300- 400 m² per unit tot maximaal 10) aan bedrijven van derden die op een eigen locatie niet

kunnen beschikken over (voldoende) magazijn/opslagruimte voor de eigen bedrijfsvoering

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied”. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse de gronden zijn bestemd ten behoeve van een ‘snack en vleesproductiebedrijf’. Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk een ander type bedrijvigheid te realiseren op de locatie.

Nieuwe regeling

Voor de locatie wordt conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming ‘Bedrijf’ opgenomen met de nadere functieaanduiding ‘handelsbedrijf en opslag’, in de regels nader functioneel begrensd door als toegestane functie ‘handelsbedrijf voor horeca-apparaten en opslag voor derden’ op te nemen. Binnen de bedrijfsbestemming worden een tweetal bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bedrijfsgebouwen gesitueerd dienen te zijn. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte (3.835 m²) wordt tevens vastgesteld in de regels. Daarnaast is een specifiek functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van het kantoor aan de Zevenmorgen op het voorste gedeelte van het terrein. Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe kantoorpand heeft toepassing van een kopgevel de voorkeur, zoals ook beschreven in het landschapsplan. Hiertoe is een bouwaanduiding ‘nokrichting’ op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Op het terrein is geen bedrijfswoning toegestaan, derhalve is de aanduiding ‘- bw’ opgenomen. De strook grond ten zuidwesten van de bestaande bebouwing maakt geen onderdeel meer uit het bedrijfsterrein en zal overeenkomstig het feitelijk gebruik worden voorzien van een agrarische bestemming (‘Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied’). Daarnaast wordt dit perceel in overeenstemming met de eigenaar voorzien van de aanduiding ‘teeltvrije zone’, om te waarborgen dat hier in de toekomst ook geen boomteelt zal plaats vinden met een mogelijke bijbehorende spuitzone, die ter plaatse in acht genomen dient te worden. De strook grond ten noordoosten van de toegangsweg vanaf de Verhuizensestraat wordt bestemd als ‘Groen’ overeenkomstig het feitelijk en toekomstig gebruik als groenstrook, waar tevens geparkeerd kan worden.

Als gevolg van de bestaande boomgaard ten oosten van de bedrijfsbestemming en de agrarische gronden ten zuiden van de bedrijfsbestemming alwaar boomteelt kan worden gerealiseerd worden

middels een specifieke aanduiding ‘milieu gevoelige functies uitgesloten’ binnen 35 meter van de boomgaard en het zuidelijk gelegen agrarisch perceel milieu gevoelige functies uitgesloten teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Opslag betreft overigens een niet milieu gevoelige functie.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast wordt de aanduiding ‘uitsluitend beplanting toegestaan’ opgenomen.

Voor de gronden ter plaatse van de ontsluitingsweg naar de Verhuizensestraat wordt een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is aan de Verhuizensestraat de ‘vrijwaringszone – weg’ als aanduiding opgenomen.

2.13. Zevenmorgen 28, Ingen

De locatie is gelegen aan Zevenmorgen 28 in een buurtschap ten noorden van de kern Ingen. Het betreft een voormalige bedrijfswoning van de naastgelegen bedrijfslocatie op nr. 26.

De planontwikkeling voorziet in het bestemmen van een aanwezige bedrijfswoning als burgerwoning. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de woning te bestemmen als burgerwoning, omdat de eigenaar van de woning niet meer gelijk is aan de eigenaar van het bedrijf. Op dit moment wordt deze bedrijfswoning dan ook niet meer bewoond door iemand die verbonden is met het naastgelegen bedrijf. Dat voorheen werd gebruikt als snack- en vleesproductiebedrijf, maar waarvan de bedrijfsmatige activiteiten reeds enige jaren zijn beëindigd.

De afsplitsing vindt plaats tegelijkertijd met de herontwikkeling van de totale bedrijfslocatie Zevenmorgen 26, die tevens onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan Buren, Herziening 2017.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied”. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfswoningen mogen worden bewoond in het kader van de bedrijfsvoering. Het

gebruik van de woning als burgerwoning is dan ook in strijd met het vigerende plan.

Nieuwe regeling

Voor de locatie wordt de bestemming *Wonen* opgenomen.

Voor de gronden wordt de geldende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, wordt eveneens de geldende 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

3. ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING MET GRO

3.1. 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 locatie:

- De Akker 10, Ingen. Maurik, zorgboerderij;

3.2. De Akker 10, Ingen

Het betreft hier een zorglocatie in het buitengebied, gelegen tussen Ingen en Eck en Wiel. Ter plaatse is de zorgboerderij 'Landelijk leven' gevestigd. Deze zorgboerderij bestaat al sinds 2007 als zodanig op deze locatie.



Uitsnede luchtfoto

De zorgboerderij is gericht op het verlenen van dagopvang aan kinderen. Verder is een logeerweekend mogelijk, evenals

vakantieopvang. Er is sprake van ondersteunende en activerende begeleiding van deze kinderen. Het maximum aantal deelnemers per dag is 8. Het betreft een maatschappelijke functie waarbij hobbymatig wel enkele dieren wordt gehouden. De dieren, waaronder paarden, geiten, konijnen, kippen en eenden dienen enkel ter ondersteuning van de maatschappelijke functie van het geheel. Het houden van de dieren heeft daarmee een hobbymatig karakter.

In het geldend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied 2012' had de locatie de (burger)woonbestemming.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

Ten behoeve van de legalisatie van het strijdig gebruik en de strijdige gebouwen van de reeds bestaande zorgboerderij is in 2014 een omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld.

In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning, afwijking van het bestemmingsplan nader geborgd op de verbeelding en in de regels.

Hier toe is de locatie voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'zorgboerderij'. De bestaande bedrijfswoning is middels de aanduiding 'bedrijfswoning' ook op de verbeelding vastgelegd.

Daarnaast is de geldende archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' weer opgenomen, alsmede de 'vrijwaringszone - weg'.

Het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen (woning en maatschappelijk) bedraagt 225 m².

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

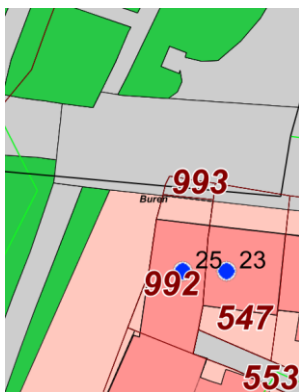
4.1. Algemeen

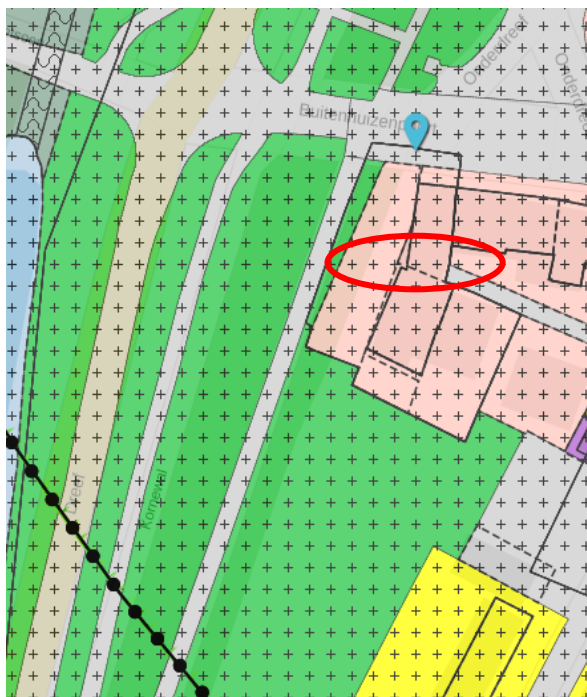
In het plan worden tevens de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd,

- Buitenhuisenpoort 25, Buren;
- Bulksestraat 4, Ingen;
- Dr. Guepinlaan 16, Ommeren;
- Dr. Van Noortstraat 9, Lienden;
- Dorpsstraat 13, Zoelmond;
- Driesweg 17, Maurik;
- Groenestraat 6b, Lienden;
- Hennisdijk (nabij) 7, Buren;
- Jan Steenstraat ong., Lienden;
- Jeudestraat 51, Zoelen;
- Kerkpad 8, Asch;
- Kersengaard 2, Lienden;
- Middenweg, Lienden;
- Molenkade 10, Beusichem;
- Prinses Marijkelaan 13, Maurik;
- Smalriemseweg 41, Beusichem;
- Verhuizensestraat 3a-3c, Ingen;
- Waterstraat 5a, Lienden;
- Diverse rotondes;
- Toestaan teeltondersteunende voorzieningen.

4.2. Buitenhuisenpoort 25, Buren

Aan de Buitenhuisenpoort 25 is een horecabedrijf gevestigd, met aan de voorzijde en aan de westzijde een bijbehorend terras. Deze locatie is opgenomen in Kernen Buren 2^e herziening. Abusievelijk is de voorzijde van het terras niet geregeld. In deze herziening wordt dit deel van het terras alsnog gereguleerd.





Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren tweede herziening met locatie rood gemarkeerd

4.3. Bulksestraat 4, Ingen

Deze planlocatie is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern Ingen, direct ten noorden van Camping Blijwerven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen met locatie rood gemarkeerd

Ter afscherming en bescherming van de privacy van de burgerwoningen aan de Luchtenburg 60 tot en met 70 is aan de rand

van Camping Blijwerven een groenstrook in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan Verblijfsrecreatierreinen' opgenomen met de bestemming 'Groen – Beplantingsstrook' ten behoeve van de aanleg en instandhouding van afschermdende groenvoorzieningen, bestaande uit hoogopgaande gebiedseigen beplanting. In dit bestemmingsplan is de aanleg echter niet verplicht gesteld.

In deze herziening wordt voor de aanleg van de noordelijke groenstrook over een *lengte van 90 meter* binnen de opnieuw opgenomen bestemming 'Groen – Beplantingsstrook' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen 1 jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan dient deze groenstrook te zijn gerealiseerd, ter afscherming van het camping terrein ten behoeve van de privacy van de aangrenzende burgerwoningen.

Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

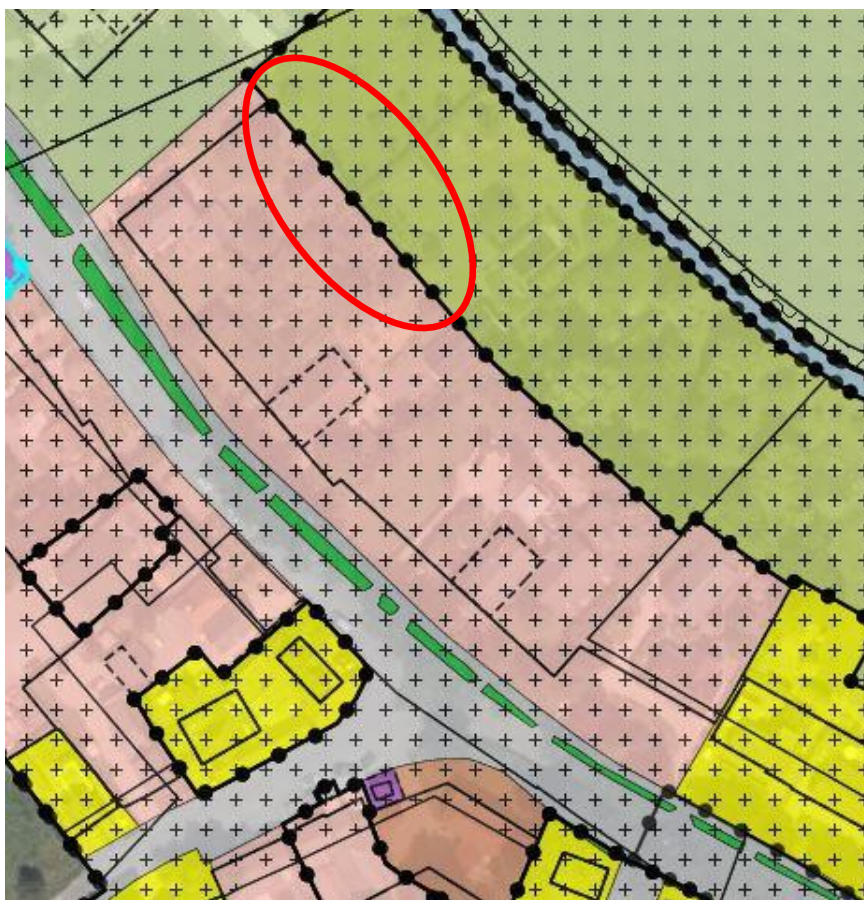
4.4. Dr. Guepinlaan 16, Ommeren

Deze planlocatie is gelegen ten oosten van de kern Ommeren. Abusievelijk is hier bestaande, legale bebouwing niet geheel binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak gesitueerd.



Uitsnede luchtfoto met locatie rood gemarkeerd

De bestaande bebouwing is in het geldende bestemmingsplan Kernen Buren voorzien van de bestemming 'Centrum'. De achterliggende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Tuin – Gaarde'.



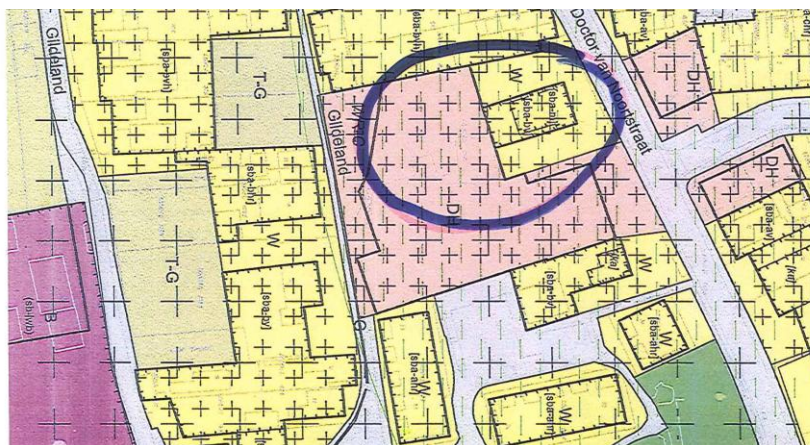
Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren, met plangebied rood gemarkeerd

In deze herziening wordt de juridische regeling in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de bestaande bebouwing conform feitelijk gebruik overeenkomstig de aangrenzende bestemming als Centrum bestemd en binnen het aangeduide bouwvlak opgenomen.

Daarnaast zijn voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorie' alsmede de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

4.5. Dr. Van Noortstraat 9, Lienden

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is op het perceel Dr. Van Noortstraat 9 te Lienden een woning en detailhandelsfunctie aanwezig.



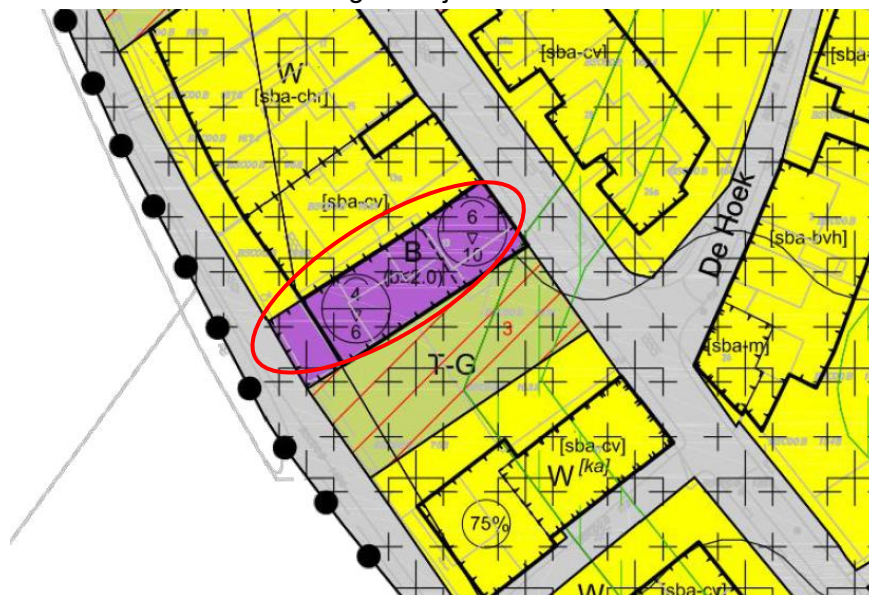
Figuur met locatie blauw gemarkeerd

In onderhavige herziening vindt een correctie plaats voor wat betreft de ligging en begrenzing van de woonbestemming en de bestemming 'detailhandel' ter plaatse.

4.6. Dorpsstraat 13, Zoelmond

Het betreft hier een bedrijfslocatie in het noordwesten van de kern Zoelmond. Ter plaatse was een voormalig bedrijf (installatietechniek), dat haar bedrijfsactiviteiten inmiddels echter heeft beëindigd. De bedrijfswoning wordt gebruikt voor burgerbewoning.

In het geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren' is de locatie nog voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren met locatie rood gemarkeerd

Voor de voorgestane functiewijziging is middels een kruimelafwijking reeds een vergunningsproces doorlopen. In deze herziening wordt dit

nader planologisch geborgd in de juridische regeling. Hiertoe wordt de voormalige bedrijfslocatie conform feitelijk gebruik als Wonen bestemd met de nadere bouwaanduiding 'vrijstaand'. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen in overeenstemming met het bouwvlak van de noordelijk aangrenzende woonbestemmingen.

Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3/4' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen.

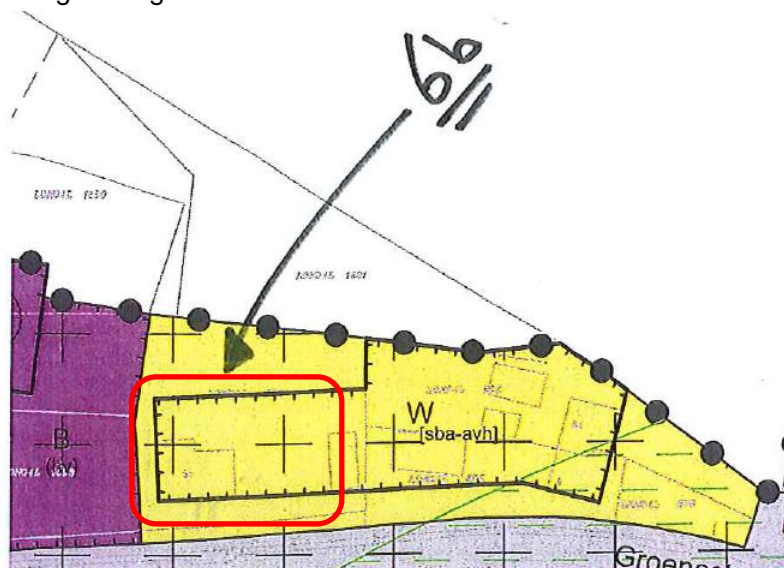
4.7. Driesweg 17, Maurik

Het betreft hier het gemeentelijk sportpark Maurik, dat is gelegen ten zuidoosten van de kern Maurik. De locatie is in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening' voorzien van de bestemming 'Sport', met op het zuidelijk gedeelte de nadere aanduiding 'cultuur en ontspanning'. Daarnaast is in het plan een maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 2.250 m² opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening met locatie rood gemarkeerd

De locatie is in het geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren' bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse zijn uitsluitend de bestaande woningen toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren met locatie rood gemarkeerd

De gemeente wenst herbouw van de woning in de vorm van een twee-onder-eenkap woning toe te staan op basis van een opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Om de gewenste herbouw te reguleren is deze locatie in dit herzieningsplan opgenomen. Ter plaatse van het geldende bouwvlak binnen de woonbestemming is een aanduiding '4' op de verbeelding opgenomen, waarmee het nieuw toegestane aantal woningen wordt gereguleerd.

4.9. Hennisdijk (nabij) 7, Buren.

De ligging van de gasleiding bij Hennisdijk 7, als opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening, blijkt niet correct te zijn. In deze herziening is de correcte ligging opgenomen



Correcte ligging gasleiding nabij Hennisdijk 7

4.10. Jan Steenstraat, Lienden

Deze locatie gelegen midden in het centrum van de kern Lienden. Het betreft een bestaande groene bermstrook ten noorden van de Jan Steenstraat, ten zuiden van een rij burgerwoningen aan de Rembrandt van Rijnstraat.



Uitsnede luchtfoto met locatie rood gemarkeerd

Conform de geldende bestemmingsplannen Kernen Buren en Kernen Buren, tweede herziening (vastgesteld 30 juni 2015) zijn de gronden bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak.

Ter plaatse is sprake van een hoge parkeerdruk. Door wijziging van de onbebouwde gronden met de bestemming 'Wonen' in 'Verkeer' kunnen ter plaatse extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

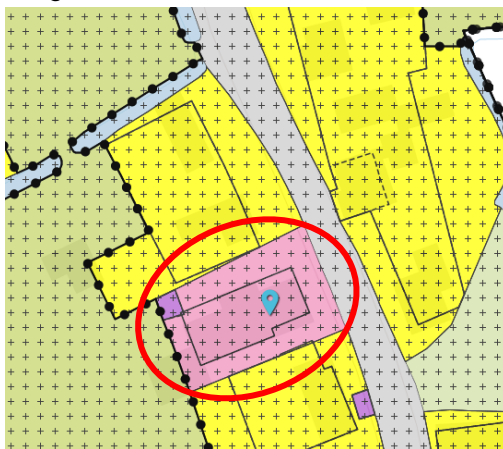


Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren met planlocatie rood gemarkeerd

Derhalve is in deze herziening de bestemming gewijzigd in 'Verkeer'. Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' alsmede de 'vrijwaringszone molenbiotop – 400 meter' opgenomen.

4.11. Jeudestraat 51, Zoelen.

De gronden ter plaatse van de locatie Jeudestraat 51 te Zoelen hebben in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' de bestemming 'dienstverlening'. Er is echter sprake van een woning met een kantoor. In deze herziening wordt de bestemming beter afgestemd op het gebruik.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren

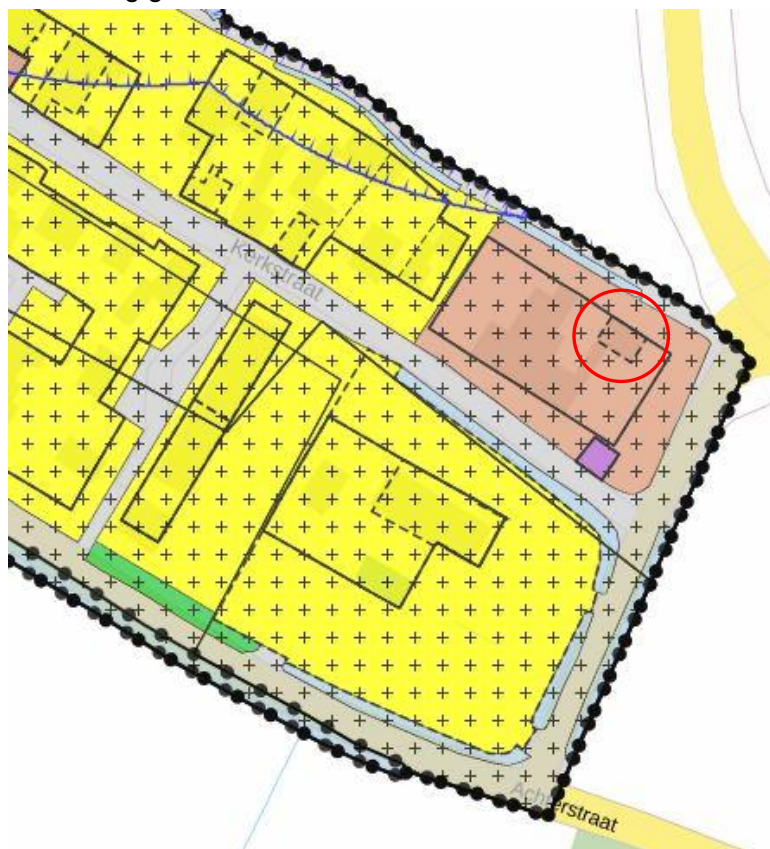
4.12. Kerkpad 8, Asch

Deze locatie is gelegen in het noordoosten van de kern Asch. Het betreft de voormalige bedrijfswoning van de achterliggende bestaande basisschool aan de Kerkstraat 1. Onderhavige woning is evenwel niet in gebruik als bedrijfswoning bij de school, maar als burgerwoning.



Uitsnede luchtfoto met locatie rood gemarkeerd

In het voor deze locatie geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren' is deze woning bestemd als 'Maatschappelijk' en tevens voorzien van de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bebouwing gesitueerd dient te worden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren met woning rood gemarkeerd

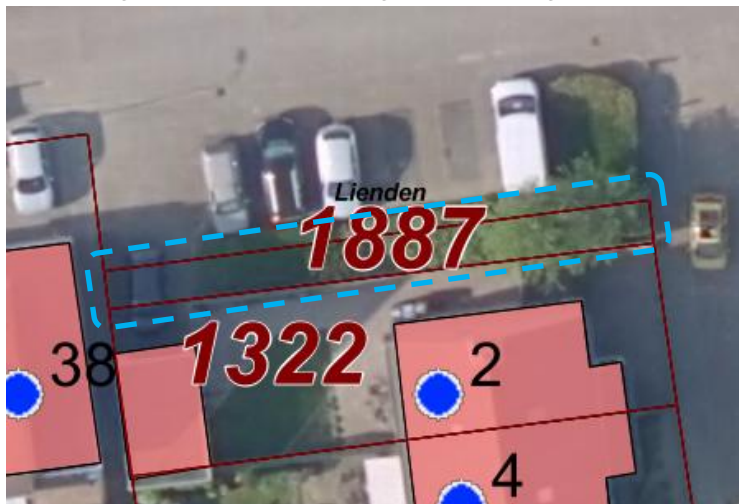
In deze herziening wordt de juridische regeling in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de woning conform feitelijk gebruik als Wonen bestemd.

Rondom de bestaande woning en bijgebouw is een bouwvlak opgenomen alsmede een bebouwingspercentage van 100%. Het bouwvlak mag derhalve in zijn geheel worden bebouwd.

Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen.

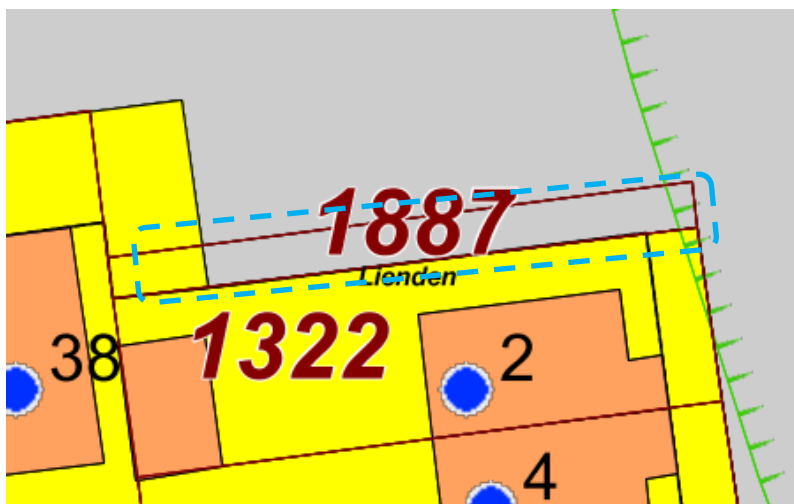
4.13. Kersengaard 2, Lienden

Dit betreft een woonlocatie in het noordwesten van de kern Lienden. Ten noorden van deze woonlocatie is een strook grond gelegen (perceelnummer 1887), dat in gemeentelijk eigendom was en werd benut als groenstrook. Deze gronden zijn evenwel inmiddels verkocht aan de eigenaar van de woning aan Kersengaard 2.



Uitsnede luchtfoto met locatie blauw gemarkeerd

De gronden zijn momenteel conform het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' bestemd als 'Verkeer'.



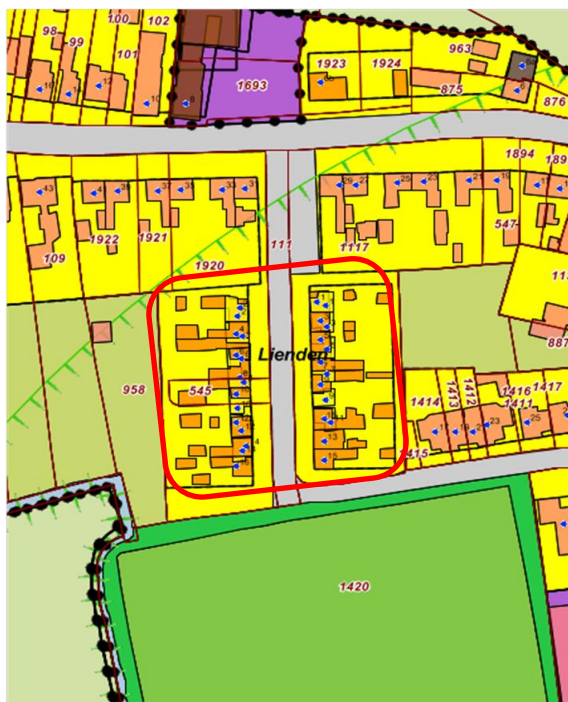
Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren met planlocatie blauw gemarkeerd

In deze herziening wordt de juridische regeling in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de strookgrond conform nieuw eigendom en toekomstig gebruik als Wonen bestemd.

Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

4.14. Middenweg, Lienden

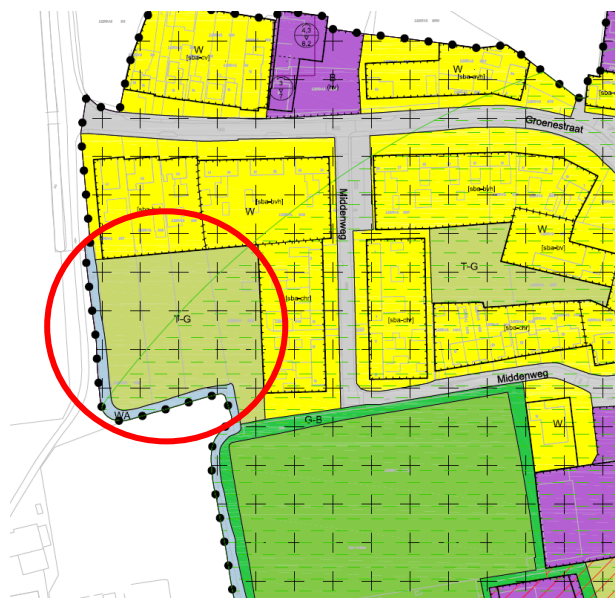
De planlocatie is gelegen in het noordwestelijk gedeelte van de kern Lienden. Ten oosten en westen van de Middenweg zijn hier een aantal woningen gesloopt. Er worden weliswaar een aantal woningen teruggebouwd, maar dat zijn er minder dan voorheen aanwezig waren. In totaal mogen er ter plaatse nog 13 woningen aanwezig zijn.



Uitsnede situering woningen

In deze herziening zijn de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren' overeenkomstig opgenomen, te weten 'Wonen – Kern' en 'Verkeer' met dien verstande dat het aantal toegestane woningen ter plaatse is gemaximaliseerd op 13 .

Daarnaast maakt de westelijk gelegen Tuin-Gaarde bestemming aan de Middenweg het niet mogelijk om ter plaatse een speeltuin in te richten. Aangezien de locatie geschikt is voor het inrichten van deze voorziening, wordt in deze herziening de gronden herbestemd tot de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is het inrichten van de locatie als speeltuin mogelijk.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren

4.15. Molenkade 10, Beusichem

Deze planlocatie is gelegen ten westen van Beusichem, ten zuiden van Culemborg, parallel aan de Rijksweg N-833.

De locatie is in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' voorzien van de bestemming 'Agrarisch Komgebied' en de bestemming 'Wonen'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening

Op de locatie staan diverse gebouwen. De woning staat aan de westkant. Ten oosten van de woning staan drie bijgebouwen. Er stonden voorheen meer bijgebouwen, maar die zijn gesloopt. In totaal bedraagt de bestaande oppervlakte van de drie bijgebouwen 353 m². Voor 1 gebouw (wagenloods aan de zuidoost kant) was in 1974 een vergunning verleend. Deze wagenloods is later vervangen door een garage. Voor de andere gebouwen is geen vergunning. De gebouwen dateren van een tijd waarin nog geen bouwvergunningen werden afgegeven. Het gaat dan ook te ver om deze gebouwen te laten afbreken. Het college besloot om de gebouwen alsnog te legaliseren



Uitsnede luchtfoto

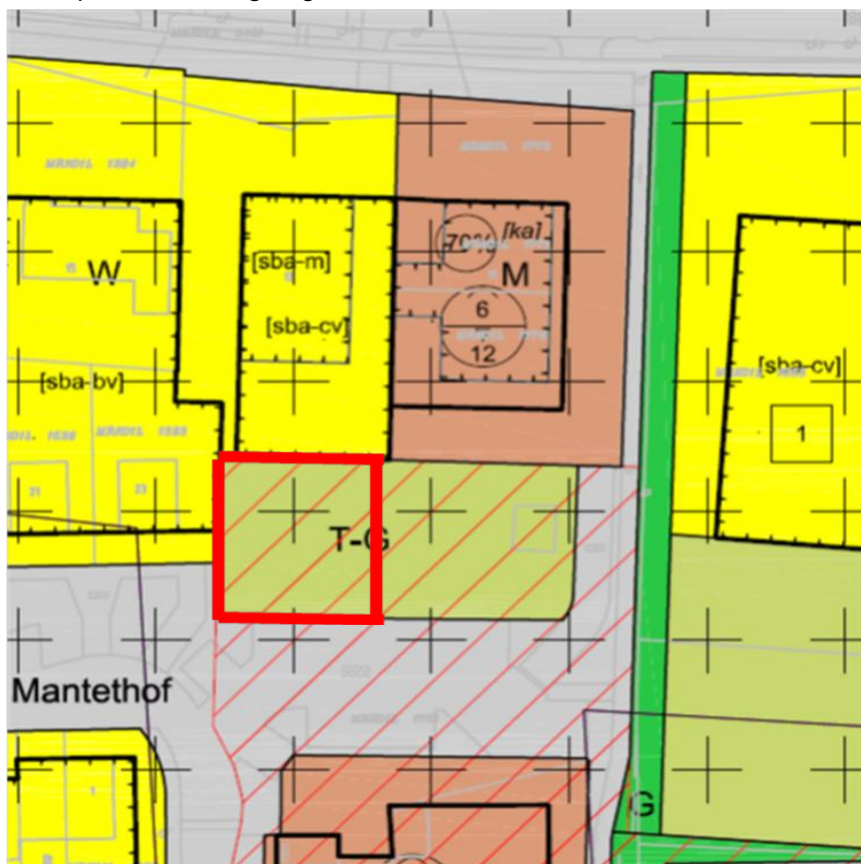
Op 31 januari 2017 besloot het college om de aanwezige bebouwing aan de Molenkade 10 in Beusichem te legaliseren en op te nemen in het veegplan “Buren, herziening 2017” en zo het jarenlange gebruik van de bijgebouwen juridisch te regelen. Het handhavingstraject wordt aangehouden tot het moment dat er concreet zicht op legalisatie is.

In deze herziening wordt de juridische regeling in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en worden de gronden voorzien van de bestemming ‘Wonen – Buitengebied’. In het plan is tevens een maximum toegestane oppervlakte voor de bijgebouwen opgenomen, te weten 353 m².

Daarnaast is voor (een gedeelte van) de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen alsmede de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beheerszone watergang’.

4.16. Prinses Marijkelaan 13, Maurik

Deze planlocatie is gelegen midden het centrum van de kern Maurik.



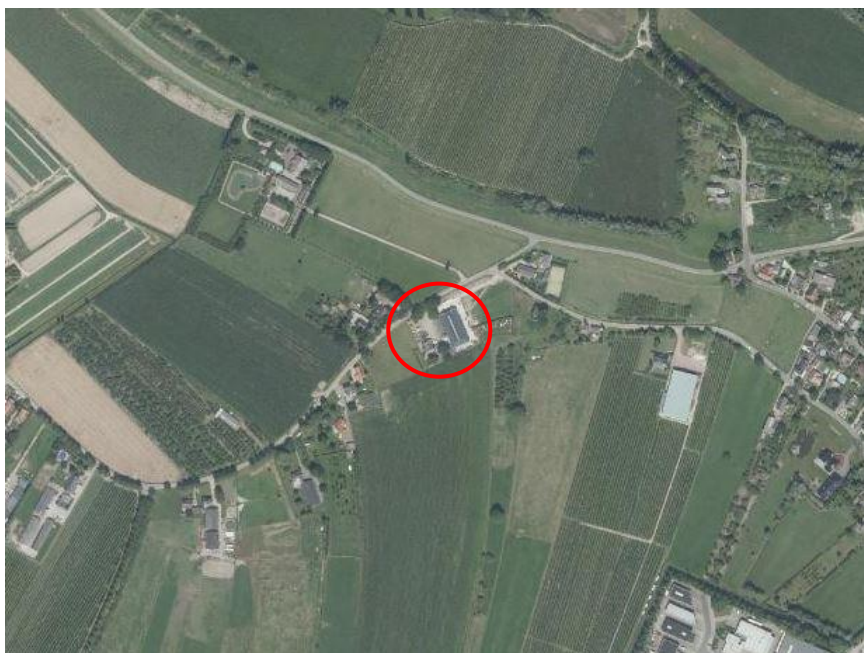
Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Kernen Buren’, met verkochte gronden rood gemarkeerd

Ter plaatse is met inbegrip van het huidig verenigingsgebouw in het geldend bestemmingsplan 'Kernen Buren' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van 20 woningen. De begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid dient aan de noordzijde te worden ingeperkt, aangezien deze gronden door verkoop niet meer in eigendom zijn.

In deze herziening zijn de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kernen Buren' overgenomen, te weten 'Tuin-Gaarde', 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Conform huidig eigendom is de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid (nr. 28) echter verkleind.

4.17. Smalriemweg 41, Beusichem

Het betreft hier een bedrijfslocatie (landbouwmechanisatie) in het buitengebied, ten noordwesten van de kern Beusichem.



Uitsnede luchtfoto

De planlocatie is in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede herziening' voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' met de nadere aanduiding 'loonwerkbedrijf'. Het ter plaatse maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte bedraagt 840 m².

De huidige aanduiding 'loonwerkbedrijf' komt niet overeen met de feitelijke bedrijfsactiviteiten, te weten 'landbouwmechanisatiebedrijf' en is beperkend voor een goede bedrijfsvoering. Daarnaast is aan de

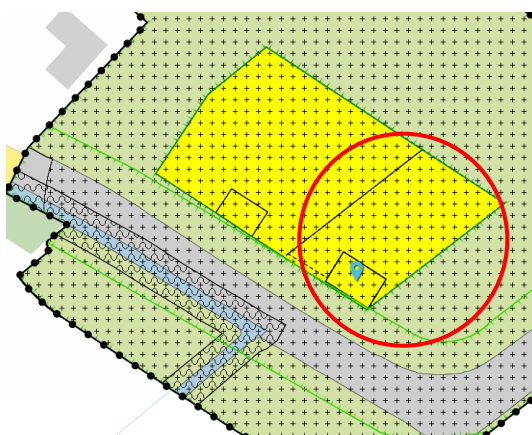
oostzijde van het terrein een beplantingsplan voorgesteld, dat in de geldende regeling nog niet nader is geborgd.

In deze herziening wordt de juridische regeling in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor uitvoering van het beplantingsplan.

Hiertoe wordt de bestemming Bedrijf-Agrarisch verwant aan de oostzijde met 1 meter uitgebreid. Daarnaast wordt de bedrijfsaanduiding gewijzigd in landbouwmechanisatiebedrijf en wordt ten behoeve van de uitvoering van het opgestelde beplantingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' aan de oostzijde van de bedrijfslocatie toegevoegd met een breedte van 5 meter. Voor de uitvoering van dit beplantingsplan is in de regels tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het beplantingsplan dient binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het plan te worden uitgevoerd.

4.18. Verhuizensestraat 3a-3c, Ingen

Op de locatie Verhuizensestraat 3a-3c staat een vrijstaande woning. In het bestemmingsplan 3^e herziening is ter plaatse de aanduiding 2 wooneenheden opgenomen, teneinde een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk te maken. Aangezien een vrijstaande woning is gebouwd, dient de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 2' te worden geschrapt.

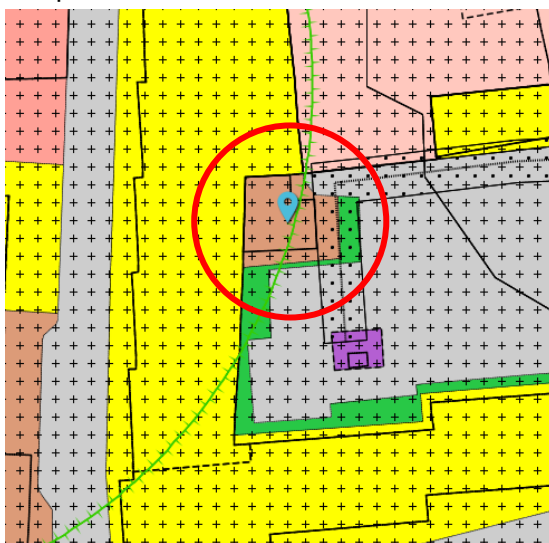


Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied derde herziening

4.19. Waterstraat 5a, Lienden

Het gebouw aan de Waterstraat 5a is gesloopt. Daarmee is de maatschappelijke bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Buren, vervallen. De gronden krijgen in

onderhavige herziening de bestemming Wonen en Verkeer (zijnde een parkeerterrein.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren

4.20. Rotondes

In het buitengebied van Buren liggen 14 (provinciale) rotondes. De huidige inrichting en het onderhoud van de rotondes is voor verbetering vatbaar. Het gemeentelijk beleid is gericht op het adopteren van de rotondes, gelegen aan de zogenaamde N-wegen binnen de gemeente Buren. Deze rotondes kunnen door ondernemers worden onderhouden in ruil voor reclame-faciliteiten op de rotonde. De twee rotondes binnen de kern Buren zijn reeds opgenomen in het binnen het bestemmingsplan Kernen Buren. De overige rotondes worden nu geregeld in dit plan.

Het heeft betrekking op onderstaande locaties:

N320:

1. Vogelenzangseweg (Lienden)
2. Ommerenveldseweg (Ommeren)
3. Zwarte paard (Eck en Wiel/Maurik)
4. Verbindingsweg wehkamp (Maurik)
5. Mauriksestraat (Maurik)
6. Hoendersteeg (Rijswijk)
7. N834 (Asch)
8. De Heuvel (Beusichem)

N834:

9. De Daver (Kerk Avezaath)

N835

10. Beldertseweg (Zoelen)

Gemeente:

11. Homoetsestraat-Verbindingsweg (Maurik)

12. Homoetsestraat-Veerweg (Eck en Wiel)
13. Veerweg-Rijnstraat (Eck en Wiel)

De betreffende rotondes zijn in deze herziening voorzien van hun geldende 'Verkeersbestemming' alsmede een eventuele geldende archeologische dubbelbestemming en daarnaast van een nadere aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – rotonde'. In de regels is bepaald dat op deze rotondes reclame-uitingen en/of kunstobjecten mogen worden geplaatst. De bouwwerken mogen maximaal 2 m hoog zijn.

4.21. Teeltondersteunende voorzieningen

In het buitengebied van de gemeente is voor diverse locaties in de huidige regeling opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan, mede gelet op voorkoming van mogelijke aantasting van landschappelijke waarden.

In een ingediende motie is het college opgeroepen om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om de drempels weg te nemen dat er op sommige percelen in het buitengebied geen teeltondersteunende voorzieningen mogelijk zijn.

Voor een 4-tal locaties heeft hiervoor een nader landschappelijke toetsing plaatsgevonden. Dit betreft de locaties:

Rondom de landgoederen:

- 1) Noordzijde landgoed Djoerang
- 2) Noordzijde landgoed Den Eng

Rondom de kernen:

- 3) . Zoelen noordzijde bij Scharenburg
- 4) Kerk-Avezaath zuid-westzijde

Dit landschappelijk advies 'Landschappelijke toets teeltondersteunende voorzieningen, is als **bijlage** aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van de nadere toetsing blijkt dat het kleinschalige landschap van de oeverwallen zich verdraagt met de toepassing van niet permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits er met een aantal uitgangspunten rekening wordt gehouden waardoor de cultuurhistorische- en landschappelijke waarde voldoende behouden blijven maar het gebied zich functioneel kan blijven ontwikkelen als een agrarisch gebied met toekomstperspectief

Hiertoe is in dit herzieningsplan voor bovengenoemde 4-locaties de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' geschrapt.

Om te voorkomen dat er door de situering van de teeltondersteunende voorzieningen een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde plaatsvindt, is in de regels van de bestemming Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied een nadere eisenregeling opgenomen. Door toepassing van deze nadere eisen kan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen zodanig worden aangepast, dat het gebruik zich niet uitstrekt tot de buitenste bomenrij, waardoor er een vorm van inpassing van de teeltondersteunende voorzieningen ontstaat, een en ander conform het landschappelijk advies 'Landschappelijke toets teeltondersteunende voorzieningen'.

Rondom de locatie aan de noordzijde van het landgoed Djoerang is de aanleg en instandhouding van een haag voorgeschreven. Op de verbeelding is deze haag weergegeven als 'specifieke vorm van groen – windhaag'. In de regels is de aanleg en instandhouding van de minimaal 3 m hoge haag door middel van een voorwaardelijke verplichting, voorgeschreven.

Overige locaties

Het niet toestaan van teeltondersteunende voorzieningen is rondom de kernen opgenomen, omdat hier openheid en zichtlijnen op de kernen te bewaren. Voor een tweetal locaties rondom de kernen geldt dat deze locaties reeds zijn ingebouwd, waardoor er geen sprake meer is van openheid. Om die reden kan hier de beperking opgeheven worden (zie hiervoor). Voor alle andere locaties blijft het verbod op het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen in stand.

Op dit moment is echter ook een steunconstructie in de vorm van palen niet toegestaan. De ondersteunende palen geven geen belemmering in het zicht. Voor de locaties waar de beperking van het aanbrengen van kappen in stand wordt gehouden, worden wel steunconstructies toegestaan. In artikel 5.2.6. onder b is het volgende opgenomen

in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - teeltondersteunende voorzieningen' geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met uitzondering van steunconstructies in de vorm van palen.

4.22. Bedrijventerrein Doejenburg II, Maurik

Het bedrijventerrein Doejenburg II is opgenomen in deze herziening, om de bouw/situering van bedrijfswoningen, in relatie tot het toestaan van bedrijvigheid in de milieucategorieën 3.1. en 3.1, zodanig nader te reguleren, dat zowel recht gedaan wordt aan het woon- en leefklimaat van de woningen, als aan de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Deze richtafstanden worden gegeven ten opzichte van een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bedrijfswoningen zijn altijd gebonden aan een bedrijf/bedrijfsactiviteiten. Hoewel de bedrijfswoningen zijn gelegen op een bedrijventerrein is het niet wenselijk om uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening geen eisen te stellen met betrekking tot de bescherming tegen geluidhinder van andere bedrijven dan het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort. Daarentegen moeten de belangen van op het bedrijventerrein Doejenburg II gevestigde- en te vestigen bedrijven zwaar wegen. Uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij bedrijfswoningen op een bedrijventerrein hoeven minder hogere eisen te worden gesteld en is een grotere mate van geluidhinder acceptabel. Omdat voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein een grotere mate van geluidhinder acceptabel is, kan worden uitgegaan van een verlaging van de richtafstanden voor geluid met twee afstandsstappen. Dit betekent dat bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan:

- a. direct grenzen aan bedrijven tot en met maximaal categorie 2;
- b. op een minimale afstand van 10 meter tot categorie 3.1 bedrijven
- c. op een minimale afstand van 30 meter tot categorie 3.2 bedrijven.

De afstandseisen als opgenomen onder b en c zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels en zijn van toepassing zowel voor de situering van bedrijven als voor de situering van bedrijfswoningen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is voorgeschreven dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van bedrijfswoningen ten minste 30 dB(A) industrielawaai moet bedragen. In de regels zijn nieuwe bedrijfswoningen aan een afwijkingsprocedure gekoppeld, waarin ook de afstandseisen zoals die voor geluid hierboven zijn toegelicht, als toetsingscriterium opgenomen.

Deze aanpassing is conform het advies van de Omgevingsdienst Rivierenland. Voor een verdere onderbouwing zie de bijlage 'Advies ODR bedrijfswoningen' bij deze toelichting.

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 voor zover het ontwikkelingen in het buitengebied betreft inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', het 'Reparatieplan Buitengebied 2012' en de daarop volgende veegplannen. Voor zover het ontwikkelingen binnen de kernen betreft is aangesloten op het bestemmingsplan 'Kernen Buren' en de daarop volgende drie 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,

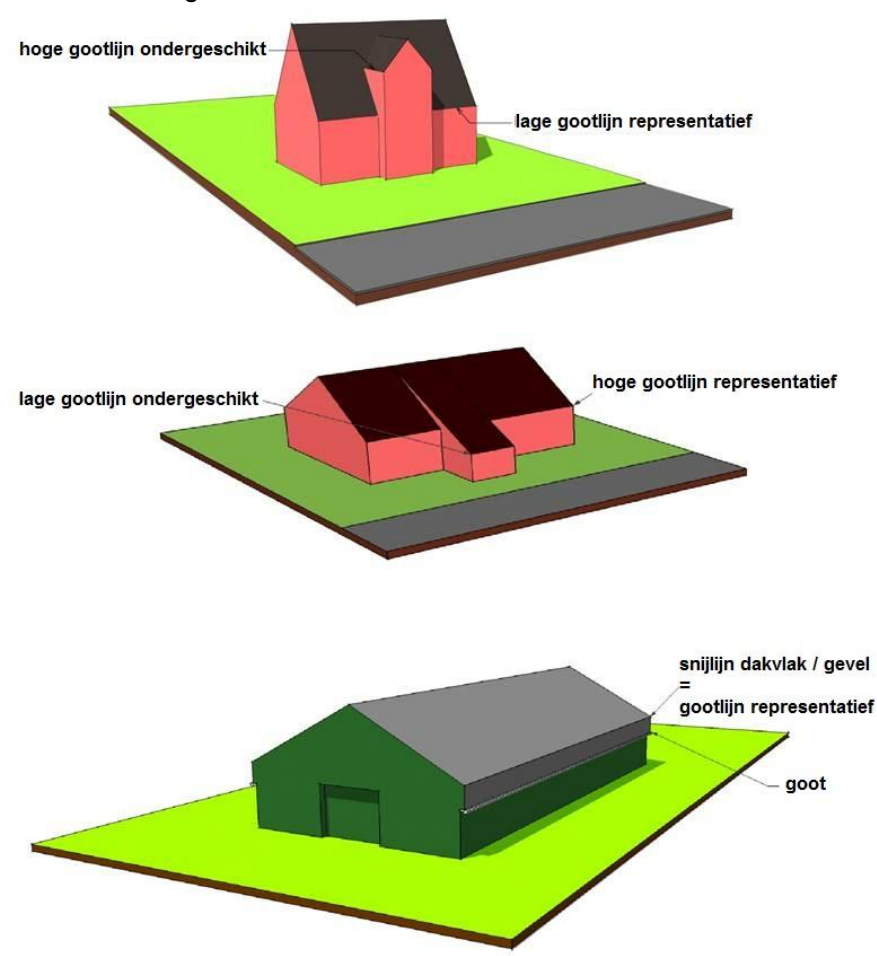
mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

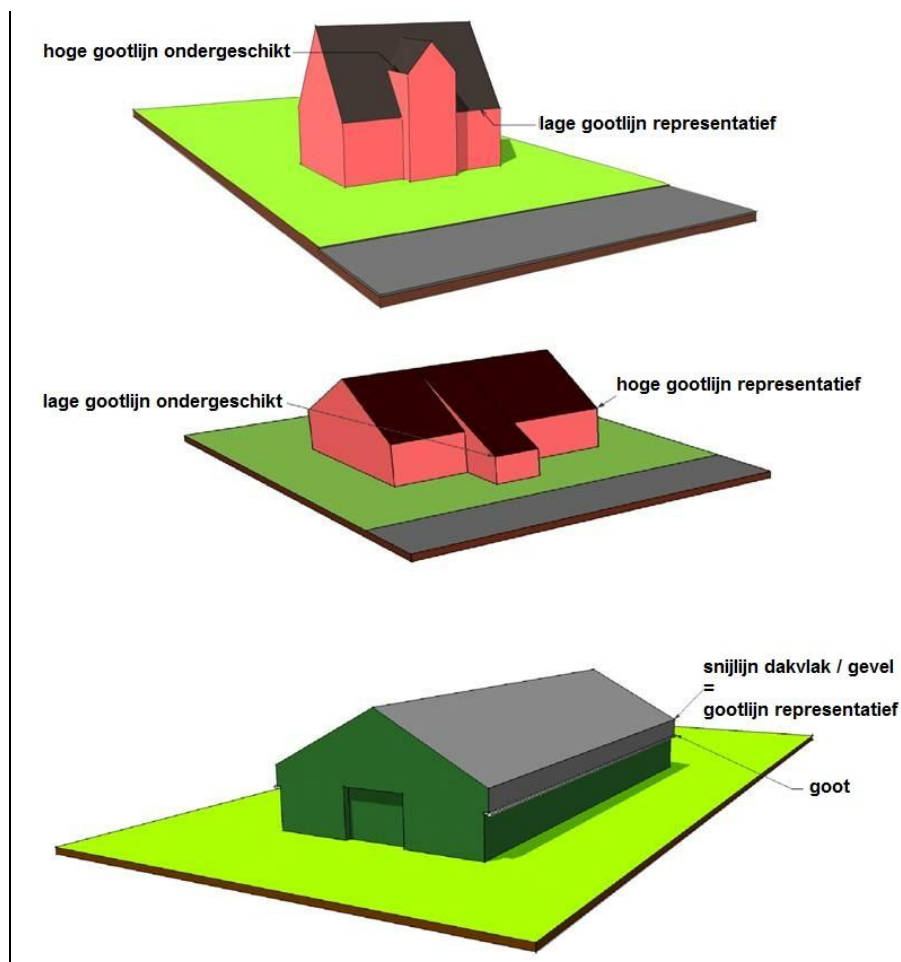
5.2. Toelichting wijze van meten

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 vergunningenstelsel 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', het 'Reparatieplan Buitengebied 2012' respectievelijk 'Kernen Buren' 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. *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.

5.5.2. *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.

5.5.3. *Vrijwaringzone - dijk - 2*

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

5.5.4. *Vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m*

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

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

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 m³.

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 m³ 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 afwijkingsmogelijkheid 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 'Buren, herziening 2017' 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.

Hiertoe is het ontwerp bestemmingsplan aan de betreffende instanties toegezonden en zijn gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan verwerkt.

6.2.2. Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarin een ieder een zienswijze naar voren kon brengen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'nota van zienswijzen'.

BIJLAGEN (EXTERN)

1. Spuitzoneonderzoek Erichemsekade
2. Ruimtelijke onderbouwing Hennisdijk 11, Buren
3. Ruimtelijke onderbouwing Meerboomweg 2, Maurik
4. Ruimtelijke onderbouwing Prinses Margrietstraat 5, Rijswijk
5. Ruimtelijke onderbouwing P. van Westrhenenweg ong., Ingen
6. Ruimtelijke onderbouwing Remsestraat 9, Lienden
7. Ruimtelijke onderbouwing Uiterdijk 33, Zoelen
8. Ruimtelijke onderbouwing Veerweg 5, Eck en Wiel
9. Ruimtelijke onderbouwing Wielseweg ong., Eck en Wiel
10. Ruimtelijke onderbouwing Zandkuilweg 2a, Lienden
11. Ruimtelijke onderbouwing Zevenmorgen 26, Ingen
12. Ruimtelijke onderbouwing Zevenmorgen 28, Ingen
13. Advies teeltondersteunende voorzieningen
14. Advies ODR bedrijfswoningen Doejenburg II