

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)  
bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”**

Bestemmingsplan	: “Buitengebied, derde herziening”
Datum vaststelling raad	: 2 april 2013
Behorend bij raadsbesluit	: RV/13/00296



## **Inhoudsopgave**

<b>I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”</b>	<b>5</b>
<b>II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid</b>	<b>6</b>
<b>III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen</b>	<b>7</b>
<b>IV. Aanpassingen ambtshalve</b>	<b>33</b>
<b>V. Overzicht voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan</b>	<b>38</b>
<b>Bijlage 1. Regels ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening” inclusief voorgestelde aanpassingen</b>	



## I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”

De plangebieden liggen verspreid over het buitengebied van de gemeente Buren. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een regeling voor de volgende 14 nieuwe ontwikkelingen:

- Beusichem, Molenkade 1, sleufsilos en lichtmasten bij bestaand agrarisch bedrijf;
- Buren, Erichemsekade 8, uitbreiding van en tweede bedrijfswoning bij camping De Karekiet;
- Eck en Wiel, Dwarsweg 2, verplaatsing woning;
- Ingen, Verhuizensestraat 3a, bouw woongebouw na sloop agrarische bedrijfsbebouwing;
- Lienden, Burg. Houtkoperweg 4b-6, zes nieuwe parkeerplaatsen bij zorgboerderij;
- Lienden, Hogeweg (schuin tegenover 3c), nieuwvestiging agrarisch fruitteeltbedrijf;
- Lienden, Marsdijk 22, natuurkampeerterrein bij bestaande burgerwoning;
- Lienden, Marsdijk 24/24a, ingebruikname tweede bedrijfswoning;
- Lienden, Zandstraat (naast 21), nieuwvestiging agrarisch fruitteeltbedrijf;
- Maurik, Parkstraat (tussen 13 en 15), bouw woongebouw na sloop agrarische bedrijfsbebouwing;
- Maurik, Parkstraat (tussen 21c en 23), nieuwvestiging agrarisch fruitteeltbedrijf;
- Maurik, Rijnbandijk 163, vergadercentrum en bed & breakfast in gemeentelijk monument;
- Ommeren, Ommerenveldseweg (tussen 8 en 8b), bouw woongebouw na sloop agrarische bedrijfsbebouwing;
- Ommeren, Provincialeweg 21, uitbreiding heemkundig museum.

Ook een aantal andere gebieden maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”. Dit doen we om verschillende redenen. Een reden kan zijn dat voor deze gebieden nu nog oude bestemmingsplannen gelden. Een andere reden kan zijn dat het bestemmingsplan voor deze percelen niet overeenkomt met de feitelijke situatie. We doen dit onder andere voor de volgende gebieden:

- Beusichem, De Molenkampen;
- Ingen, De Ingensche Waarden;
- Lienden, Windmolenpark A15;
- Maurik, Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik;
- Zoelen, Dagrecreatiegebied De Beldert;
- Zoelen, Golfcentrum De Batouwe.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening” lag met bijbehorende stukken, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van donderdag 29 november 2012 tot en met woensdag 9 januari 2013 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen, zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze indienen.

## II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

### **III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder staat een samenvatting van iedere zienswijze inclusief een beoordeling van deze zienswijze. De zienswijzen zijn gegroepeerd per planonderdeel. De aard van iedere zienswijze is samengevat, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Over iedere zienswijze staat ook of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijzen inzake Erichemsekade 8 in Buren (uitbreiding camping)

### Zienswijze 2

#### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van één van de omliggende percelen (perceel kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie P, nummer 302). Hij verpacht dit perceel aan een agrariër. In het ontwerpbestemmingsplan legt de gemeente op een gedeelte van het perceel een spuitzone. Reclamant is het hier niet mee eens. De spuitzone beperkt namelijk de exploitatiemogelijkheden en daarmee de waarde van de gronden. Reclamant vindt dat de gemeente de spuitzone op de grond van de campingeigenaar moet leggen.

#### Reactie gemeente Buren

##### *De noodzaak van een teeltvrije zone*

*Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is belastend voor het milieu en kan ernstige gevolgen hebben voor de gezondheid van de agrariër zelf maar ook voor omwonenden en andere omstanders. Ook kampeerders die verblijven en overnachten op een terrein lopen gezondheidsrisico's bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende percelen. Het opnemen van een teeltvrije zone is op basis van vaste jurisprudentie een verplichting. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige bestemmingen en een boomgaard of fruitteeltbedrijf voldoende is.*

*De bestemming op het perceel van Reclamant is "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied". De gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische productie. Voor een deel van de gronden van reclamant geldt de aanduiding "milieuzone - teeltvrije zone". Op deze gronden is het verboden boomkwekerijen en productieboomgaarden aan te leggen. Het is ook verboden gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de hiervoor genoemde vormen van agrarische productie te gebruiken. Het is echter mogelijk om hiervan af te wijken als door onderzoek is aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.*

##### *Toeristisch recreatieve visie Regio Rivierenland 2012-2015*

*Het uitbreiden van de camping is in overeenstemming met de "Toeristisch recreatieve visie Regio Rivierenland 2012-2015". Deze visie gaat in op de sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen voor de regio Rivierenland. De visie onderschrijft het belang van een recreatief aanbod van de regio Rivierenland dat aansluit op wensen en behoeften van de consument. Om aan de vraag van de consument te voldoen, moet het basisaanbod in de regio worden versterkt en uitgebreid.*

##### *Structuurvisie Buren 2009 – 2019*

*De ontwikkeling is tevens in overeenstemming met de 'Structuurvisie Buren 2009 – 2019'. De raad van Buren stelde deze structuurvisie op 27 oktober 2009 vast. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2019. De gronden van reclamant liggen in de "Ontwikkelingszone cultuur en recreatie". In dit gebied wordt gestreefd naar een nadere uitbouw van de recreatieve en toeristische potenties van de gemeente Buren. Voor de historische stad Buren wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling als toeristisch-recreatieve trekpleister. De historische kern van Buren is de afgelopen jaren steeds verder 'ontwikkeld' geraakt. Door grotere 'bewinkeling' zou de kern Buren nog aantrekkelijker kunnen worden voor toeristen. Tegelijk kan het actief stimuleren van recreatie en toerisme een positieve*



*invloed hebben op het draagvlak van de winkelvoorzieningen. Daardoor zou zowel het voorzieningenniveau als de werkgelegenheid in de stad toenemen. De ontwikkeling van de camping draagt bij aan deze ambitie om de kern Buren verder uit te bouwen als attractieve trekpleister. Niet alleen de verblijfsrecreatie krijgt een impuls, maar door een toename van het aantal recreanten ontstaat er ook een groter draagvlak voor voorzieningen in Buren (winkels). Dit komt de levendigheid van de kern ten goede. Het plan dient dus niet alleen het belang van de exploitant, maar ook het algemeen belang.*

#### *Belang van reclamant*

*Reclamant verpacht momenteel de gronden aan een agrariër. De gronden worden momenteel niet gebruikt voor fruitteelt of een boomkwekerij. Er zijn ook geen plannen bekend om de gronden voor een dergelijke functie te gaan gebruiken. De agrariër die de gronden gebruikt wordt niet belemmerd in zijn huidige gebruik als gevolg van het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan. De reclamant wordt ook niet belemmerd in zijn exploitatie ten aanzien van het huidige gebruik.*

*Er kan sprake zijn van een beperking voor wat betreft het toekomstig gebruik van de gronden. De teeltvrije zone is echter slechts aangeduid om de gevoelige bestemming te beschermen tegen de schadelijke gevolgen van gewasbestrijdingsmiddelen. De aanduiding is niet opgenomen om toekomstige ontwikkelingen op de gronden onmogelijk te maken. Daarom is ook expliciet een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De afstand van 50 meter is indicatief. Het is mogelijk af te wijken van de afstand van 50 meter. Op het moment dat iemand de gronden alsnog wil gebruiken voor boomkwekerijen en productieboomgaarden kan worden onderzocht en afgewogen of er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die een afwijking rechtvaardigen. Er heeft een gedegen afweging plaatsgevonden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

#### *De zone verleggen*

*Indien de teeltvrije zone op de gronden van de campingeigenaar wordt gelegd in de vorm van een 'spuitzone', moet dit rondom de gehele beoogde uitbreiding gebeuren. In dat geval blijft er vrijwel geen grond over voor de beoogde uitbreiding van de camping. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de regionale en gemeentelijke visie voor het versterken van de recreatieve en toeristische functie kan dan niet worden behaald.*

*De gebruiksmogelijkheden van dit perceel worden inderdaad beperkt door de spuitzone. Op dit moment is er echter geen boomgaard of laanboomteelt aanwezig. Bovendien dient uitbreiding van de camping het algemeen belang. Er is daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.*

*De gemeente onderzocht naar aanleiding van het voorgaande wel of de uitbreiding van de camping op de gronden grenzend aan het perceel van reclamant noodzakelijk is. Uit overleg met de initiatiefnemer bleek dat de initiatiefnemer dit gedeelte niet gaat gebruiken voor verblijfsrecreatie. Het is daarom mogelijk om een spuitzone op te nemen op de gronden met de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie tot 55 m<sup>2</sup>".*

#### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond, maar leidt wel tot één aanpassing van het bestemmingsplan. De teeltvrije zone op het perceel van reclamant komt te vervallen en er komt een spuitzone te liggen op de gronden met de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie tot 55 m<sup>2</sup>" die liggen binnen 50 meter van het perceel van reclamant.

## Zienswijze 7

### Samenvatting

Reclamant vertegenwoordigt de eigenaren van het perceel Erichemsekade 7c in Buren. Op dit perceel voeren de cliënten van reclamant een biologisch landbouwbedrijf. De reclamant geeft allereerst een beschrijving van de actuele bedrijfssituatie. Daarna geeft hij aan dat zijn cliënten bezwaar hebben tegen de uitbreiding van de camping. Hij voert de volgende argumenten aan:

- a. Door de uitbreiding van de camping wordt het bedrijf vanaf de doorgaande weg aan het zicht onttrokken. De boerderijwinkel is hierdoor niet meer zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Dit leidt tot omzetverlies.
- b. Uitbreiding van de camping beperkt de bestaande rechten en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf houdt momenteel Lakenvelderkoaien en schapen. Door het mogelijk maken van verblijfsrecreatie op zo'n korte afstand van het bedrijf, wordt deze bedrijfstak in de toekomst belemmerd. Ook de bouw van een stal wordt belemmerd vanwege emissiepunten en de daarvoor geldende afstanden.
- c. De ingetekende groensingel leidt tot schaduwwerking. Hierdoor kunnen gewassen mogelijk minder goed groeien.
- d. Recreanten gaan mogelijk op recreatieve wijze gebruik maken van de tochtsloot tussen de percelen. Dit leidt tot schade en inbreuk op de privacy.
- e. In het bestemmingsplan staan geen regels voor de nieuw te bouwen schapenschuur. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Bovendien kan dit leiden tot (geluid- en geur-)overlast.
- f. De uitbreiding van de camping leidt tot aantasting van waardevolle natuur- en cultuurgronden.
- g. Het bestemmingsplan beschermt de archeologische waarden niet voldoende.
- h. De noodzaak van een extra bedrijfswoning en een receptie is niet aangetoond. In de bestaande situatie zijn al twee bedrijfswoningen aanwezig.
- i. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning, een receptie en recreatiewoningen met een bouwhoogte van 7 meter en een inhoud van 300 m<sup>3</sup> leidt tot ernstige aantasting van de privacy.
- j. Uitbreiding van de camping leidt tot aantasting van het vrije uitzicht en de binding met de straat.
- k. Uitbreiding van de camping leidt tot aantasting van het open landschap en het huidige weidegebied. In de huidige situatie verblijven in het open weiland veel weidevogels, watervogels kikkers en andere dieren. Dit gaat verloren door uitbreiding van de camping.
- l. Het aantal toegestane kampeermiddelen en recreatiewoningen ligt niet vast in het bestemmingsplan. Ook het toegestane gebruik van de centrale voorzieningen ligt niet vast. Deze functies komen dichtbij het perceel van de cliënten te liggen. Dit leidt tot geluidsoverlast.
- m. Cliënten maken gebruik van tractoren, machines en pompen. Veel activiteiten vinden plaats in de ochtenduren en de avonduren. Dit gebeurt op de agrarische gronden die grenzen aan de beoogde uitbreiding van de camping. Het is zeer de vraag of een goed verblijfklimaat verzekerd kan worden.
- n. In de ruimtelijke onderbouwing staat de volgende zin: *“Op dit perceel is onder andere toegestaan extensief dagrecreatief gebruik.”*. Het toestaan van deze activiteiten leidt tot aantasting van de privacy van de cliënten. De cliënten willen graag dat de gemeente op het perceel geen enkele vorm van recreatie toestaat.
- o. Het plan leidt waarschijnlijk tot aanzienlijke planschade. De haalbaarheid van het plan is niet aangetoond.

- p. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties. Dit dient wel te gebeuren in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Cliënten staan open voor een overleg over een alternatief die voor beide partijen aanvaardbaar is.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. *De gemeente was zich onvoldoende bewust van het feit dat de uitbreiding van de camping ertoe leidt dat het bedrijf van reclamant aan het zicht onttrokken wordt. Om er voor te zorgen dat het bedrijf van reclamant in het zicht blijft liggen, past de gemeente de begrenzing van de camping en de begrenzing van het bouwvlak aan bij de vaststelling van het bestemmingplan. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant.*
- Ad b. *In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak en het gedeelte waar verblijfsrecreatie mogelijk is, te dicht bij het agrarisch bouwvlak van reclamant ligt. Op grond van het activiteitenbesluit geldt namelijk een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tussen het bouwvlak en gevoelige bestemming. De begrenzing van het bestemmingsplan en het bouwvlak passen we hierop aan. Dit passen we ook aan in de ruimtelijke onderbouwing. Door die aanpassing zijn er geen belemmeringen voor de rechten en de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van reclamant.*
- Ad c. *Voor de betreffende gronden geldt nu een agrarische bestemming. Op basis van die bestemming is het ook mogelijk om landschappelijke beplanting aan te planten. De planologische mogelijkheden veranderen dus niet. De bestemming "Groen – Beplantingstrook" nemen we op om zeker te stellen dat er een groensingel gerealiseerd wordt. In het bestemmingsplan staat een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van de groensingel. Overigens valt een gedeelte van de groensingel weg als gevolg van de aanpassingen van de begrenzing van de camping. Zie hiervoor onze reactie op a en b van deze zienswijze.*
- Ad d. *De betreffende sloot heeft in het geldende bestemmingsplan ook al de bestemming "Water". Dit water is mede bestemd voor extensief dagrecreatief medegebruik. Eventueel extensief medegebruik is dus nu ook al toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan verandert hier niets aan.*
- Ad e. *In de planregels staat dat gebouwen slechts binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In dit geval gaat het om een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. In de regels wordt voor wat betreft de bouw- en goothoogte verwezen naar de verbeelding. Hierop staat dat de maximale goothoogte 3 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.*  
*Voor wat betreft mogelijke overlast van de schapenschuur kijken we naar de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Daarbinnen zoeken we aansluiting bij de afstandseisen die gelden voor overige graasdieren en een kinderboerderij. Voor de eerste geldt een minimale afstand tot hindergevoelige objecten van 50 meter in verband met geur. Voor stof en geluid geldt een minimale afstand van 30 meter. Bij een kinderboerderij geldt voor geur en geluid een minimale afstand van 30 meter. Voor stof is deze maat 10 meter. De afstand tussen het bouwvlak en het bedrijfsgebouw met in pandige woning bedraagt minimaal 50 meter. Het plan voldoet dus aan de geldende afstandsnormen.*
- Ad f. *De provincie Gelderland wees verschillende gebieden aan als waardevolle weidevogelgebieden. De gronden aan de Erichemsekade liggen niet in of nabij deze weidevogelgebieden. Dat betekent niet dat er geen gevolgen kunnen zijn voor de flora en fauna. Er is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd.*  
*De quickscan flora en fauna maakt onderdeel uit van het de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze quickscan blijkt dat er geen effecten op strikt beschermde*

soorten te verwachten zijn als er maatregelen genomen worden om het gebied geschikt te houden als foerageergebied voor steenuilen. Op basis van de flora- en faunawet moet de initiatiefnemer zich hieraan houden. Verder zijn enkel voorwaarden uit de flora- en faunawet altijd van toepassing. Zo moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels en is de zorgplicht voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving van toepassing. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het gebied bekend staat als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Buren – Kerk-Avezaath'. Voor dit waardevolle landschap gelden de volgende kernkwaliteiten:

- karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalend boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied;
- leesbare ontstaansgeschiedenis zoals plaatselijk zeer onregelmatige blokverkaveling, bijzondere gebogen percelen, karakteristieke oude bouwlanden en oude bewoningsplaatsen.

Door middel van een goede landschappelijke inpassing wordt er voor gezorgd dat het plan niet ten koste gaat van de kernkwaliteiten. Deze landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer mag de uitbreiding van de camping dus pas in gebruik nemen / realiseren, na realisatie van de landschappelijke inpassing. De gemeente laat het landschappelijk inpassingsplan overigens nog aanpassen als gevolg van andere onderdelen van deze zienswijze (zie a en b).

- Ad g. Ter bescherming van de archeologische waarden hebben de gronden verschillende archeologische dubbelbestemmingen. In enkele gevallen is er al nader onderzoek nodig als er werkzaamheden dieper dan 30 centimeter plaatsvinden. Op andere plaatsen geldt dit pas als de werkzaamheden een grotere oppervlakte beslaan dan 1000 m<sup>2</sup>. Op deze wijze zijn de archeologische waarden van het gebied voldoende beschermd.
- Ad h. Het geldende bestemmingsplan staat slechts 1 bedrijfswoning toe. Deze ligt in het noordoosten van het terrein, nabij de receptie aan de Erichemsekade. Met dit bestemmingsplan staan we één extra bedrijfswoning toe en niet twee extra bedrijfswoningen, zoals reclamant beweert. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen 1998" mogen er op een verblijfsrecreatieterrein vanaf 10 hectare twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Dit is bij enkele andere verblijfsrecreatieterreinen ook het geval. Na uitbreiding is camping De Karekiet groter dan 10 hectare.. Daarom staan we in het voorliggende bestemmingsplan een tweede bedrijfswoning toe.
- Ad i. De bedrijfswoning, de receptie en de recreatiewoningen liggen – na aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg van andere punten in deze zienswijze – op zodanige afstand van het perceel van reclamant dat er geen ernstige aantasting van de privacy te verwachten is. Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt namelijk een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tussen kampeerterreinen en gevoelige bestemmingen. De afstand tussen de bestemmingen bedraagt – na aanpassing van het bestemmingsplan – meer dan 50 meter.
- Ad j. De gemeente past het bestemmingplan op dit onderdeel aan, zodat het vrije uitzicht en de binding met de straat grotendeels behouden blijft. Voor een toelichting hierop verwijzen we naar onze reactie op onderdeel a van deze zienswijze.

- Ad k. Voor een reactie hierop verwijzen we naar onze reactie op onderdeel f van deze zienswijze.*
- Ad l. In het nieuwe bestemmingplan ligt het aantal verblijfseenheden niet vast. Dit betekent echter niet dat het aantal verblijfseenheden onbepaald is. In de regels staan namelijk wel minimale oppervlaktes van standplaatsen op. Hieruit is een maximaal aantal kampeermiddelen af te leiden.*
- In de bestemmingsomschrijving bij de bestemming "Recreatie – Centrale voorzieningen" staan de gebruiksmogelijkheden. De gronden mogen onder andere gebruikt worden voor facilitaire en gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitaire ruimtes, sportveld, zwembad en winkel-/horecavoorzieningen. Ook de bedrijfswoning moet binnen deze bestemming liggen. De afstand van deze bestemming tot het bedrijfspand van appellant bedraagt 50 meter. Gelet op de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is er geen geluidsoverlast te verwachten.*
- Ad m. De activiteiten die reclamant benoemt, behoren tot het normale agrarische gebruik. Dit normale agrarische gebruik mag worden voortgezet. Het gaat hier om incidentele situaties, en niet om dagelijks voorkomende situaties. Het gebruik van tractoren, pompen en machines op de landbouwgronden behoort niet tot de inrichting. Bovendien staan de bronnen (tractoren, machines en pompen) niet telkens op dezelfde plaats. De incidentele aanwezigheid van deze bronnen heeft geen effect op het gemiddelde verblijfklimaat op de camping. Er is geen reden om aan te nemen dat er ter plaatse van de camping geen sprake is van een goed verblijfklimaat.*
- Ad n. Het gebied waar de uitbreiding van de camping moet plaatsvinden heeft op dit moment de bestemming "Agrarisch – Oeverwalgebied". In het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" staat dat deze gronden ook bestemd zijn voor extensief dagrecreatief medegebruik. Dit extensieve medegebruik is dus nu al toegestaan.*
- Ad o. Met de initiatiefnemer sloten we een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst legden we ook vast dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.*
- Ad p. De raad neemt een standpunt in op het ingediende plan. Het ingediende plan is op zichzelf niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen alternatieven beschikbaar. In verband met de grondeigendommen zijn er namelijk geen andere uitbreidingsmogelijkheden dan dit bestemmingsplan mogelijk maakt.*
- Mede naar aanleiding van de handreiking vond er contact plaats tussen de gemeente, de reclamant en de initiatiefnemer. Dit contact leidde tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de reactie op onderdeel a en b van deze zienswijze.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De begrenzing van de uitbreiding van de camping en het bouwvlak aan de noordzijde van het terrein passen we aan. De zienswijze is voor het overige niet gegrond en leidt dus niet tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een landbouwbedrijf en zorgboerderij aan de Erichemsekade 12a, nabij camping de Karekiet. De gemeente legde op een gedeelte van zijn gronden de gebiedsaanduiding "milieuzone – teeltvrije zone". Deze aanduiding zorgt er voor dat hij hier geen nieuwe productboomgaarden en boomkwekerijen mag aanleggen. Verder zorgt deze aanduiding er voor dat reclamant hier geen gewasbeschermingsmiddelen mag gebruiken ten behoeve van deze vormen van deze vormen van agrarische productie. Reclamant is het hier niet mee eens. Hij voert de volgende argumenten aan:

- a. Er gaat een verworven recht verloren. De gemeente verkiest hierbij het economisch belang van de camping boven het economisch belang van agrariërs. Er is geen algemeen belang dat dit rechtvaardigt.
- b. Het is de vraag of er wel gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden tegen onkruid op het grasland of bouwland. Belanghebbenden van de camping kunnen met succes een beroep doen op milieuwetgeving om spuiten op andere gewassen tegen te gaan. Hiermee wil reclamant niet geconfronteerd worden.
- c. Er ligt geen spuitzone op het fruitperceel van de initiatiefnemer. Hier mag hij dus wel gewasbeschermingsmiddelen blijven toepassen. Hierdoor ontstaat rechtsongelijkheid. Het had voor de hand gelegen om juist deze fruitboomgaard in campingterrein te veranderen.
- d. De gemeente moet de teeltvrije zone op de gronden van reclamant verwijderen en een spuitzone leggen op de grond van de camping, zodat in deze zone geen recreatiewoningen, stacaravans of tenten geplaatst mogen worden.

Reactie gemeente Buren:

Ad a. *Er vond een gedegen belangenafweging plaats. Zie hiervoor ook de reactie op zienswijze 2. Op de gronden van reclamant is momenteel geen fruitboomgaard of boomkwekerij aanwezig. Er zijn ook geen plannen bekend om de gronden voor een dergelijke functie te gaan gebruiken. Weliswaar kan er sprake zijn van een beperking voor wat betreft het toekomstig gebruik van de gronden. De teeltvrije zone dient echter om gevoelige bestemmingen te beschermen tegen de schadelijke gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen. De teeltvrije zone sluit toekomstige ontwikkelingen niet definitief uit. Het bestemmingsplan bevat namelijk een afwijkingsmogelijkheid. De afstand van 50 meter is indicatief en door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State redelijk geacht. Het is mogelijk af te wijken van de afstand van 50 meter. Als iemand alsnog de gronden wil gebruiken voor een fruitboomgaard of een boomkwekerij vindt een nadere afweging plaats. Er kunnen dan omstandigheden aanwezig zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.*

. *In zienswijze 2 onder de kopjes 'Toeristisch recreatieve visie Regio Rivierenland 2012-2015' en 'Structuurvisie Buren 2009 – 2019' staat een nadere toelichting op de belangenafweging.*

Ad b. *De bedoeling van dit bestemmingsplan is niet om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te verbieden op de aangeduide gronden. Van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van boomkwekerijen en productieboomgaarden is bekend dat dit schadelijk kan zijn voor de gezondheid. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen in boomgaarden komt namelijk drift vrij. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuiting – met name op- en zijwaarts gericht spuiten – hoger dan bij neerwaartse bespuiting zoals in de akkerbouw of zachtfruit.*

*In het bestemmingsplan staat nadrukkelijk dat het zonder vergunning verboden is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van boomkwekerijen en productieboomgaarden. Voor andere vormen van agrarisch gebruik mogen wel gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.*

*In milieuwetgeving staat alleen welke gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is het enige instrument om te regelen waar deze gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Dit is niet geregeld in milieuwetgeving. Er kan dus geen beroep worden gedaan op milieuwetgeving.*

*Ad c. De boomgaard ligt op de bestemming "Recreatie – Kampeerterein" (zie bestemmingsplan (ontwerp) Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen plandeel Karekiet). De gronden hebben niet meer de bestemming Agrarisch en de boomgaard is dan ook feitelijk wegbestemd als agrarisch bedrijf en heeft nu een recreatieve functie.*

*Er ligt overigens wel een aanduiding 'Milieuzone – spuitzone' op de gronden van de campingeigenaar. Deze ligt naast het bestaande fruitteeltbedrijf aan de Erichemsekade 7B. Op deze gronden mag de campingeigenaar geen nieuwe milieugevoelige functies realiseren. Hier geldt dus een beperking als gevolg van bestaande boomgaarden. Van rechtsongelijkheid is dan ook geen sprake.*

*Ad d. Als de gemeente de teeltvrije zone op de gronden van de campingeigenaar legt in de vorm van een 'spuitzone', moet dit rondom de gehele beoogde uitbreiding gebeuren. In dat geval blijft er nagenoeg geen grond meer over voor de beoogde uitbreiding van de camping. De uitbreiding van de camping kan dan niet gerealiseerd worden.*

### **Conclusie:**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 11

### Samenvatting.

Reclamant is eigenaar van een melkveebedrijf aan de Mierlingsestraat 15 in Erichem, nabij camping de Karekiet. De inhoud van de zienswijze is grotendeels gelijk aan de inhoud van zienswijze 10. Voor een samenvatting en beantwoording van deze punten, verwijzen we daarom ook naar zienswijze 10. Daarnaast voert reclamant nog de volgende argumenten aan:

- a. De gemeente nam in het ontwerpbestemmingsplan een groenzone op langs de watergang die grenst aan het perceel van de reclamant. Deze groenzone valt grotendeels samen met de beheerszone van de watergang. Deze moet vrij blijven voor onderhoudswerkzaamheden. De gemeente moet de groenzone dus opschuiven.
- b. Reclamant past berekening toe op de gronden. Dit is bij recht mogelijk en dit hoort bij de normale agrarische bedrijfsvoering. Door uitbreiding van de camping kunnen er klachten komen over geluidsoverlast. Reclamant wil hier niet mee geconfronteerd worden.

### Reactie gemeente Buren

*Ad a. Dit is een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling.*

*Ad b. De activiteiten die reclamant benoemt, behoren tot het normale agrarische gebruik. Dit normale agrarische gebruik mag worden voortgezet. Het gaat hier om incidentele situaties, en niet om dagelijks voorkomende situaties. Het gebruik van tractoren, pompen en machines op de landbouwgronden behoort niet tot de inrichting. Bovendien staan de bronnen (tractoren, machines en pompen) niet telkens op*

*dezelfde plaats. De incidentele aanwezigheid van deze bronnen heeft geen effect op het gemiddelde verblijfklimaat op de camping. Er is geen reden om aan te nemen dat er ter plaatse van de camping geen sprake is van een goed verblijfklimaat.*

### **Conclusie**

De zienswijze is op één punt gegrond en leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente schuift de groenzone op, zodat het wel mogelijk is de groenzone te realiseren. De zienswijze is voor het overige ongegrond en leidt dus niet tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan.



## Zienswijzen inzake Parkstraat, tussen 13 en 15 (bouw woongebouw)

### Zienswijze 3

#### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de woning en het bedrijf aan de Parkstraat 8 in Maurik. Dit perceel ligt tegenover het perceel dat ligt tussen de Parkstraat 13 en 15. Het ontwerpbestemmingsplan maakt hier de bouw van een woongebouw mogelijk. Reclamant heeft hiertegen de volgende bezwaren:

- a. Reclamant heeft ter plaatse een agrarisch bedrijf met rundvee. Dit bedrijf valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008". Verder valt het bedrijf onder het Besluit Landbouw Milieubeheer. Dat betekent dat er vaste afstanden van toepassing zijn en dat ter plaatse van de nieuwbouw getoetst moet worden of hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een toetsing hieraan. Het bedrijf van reclamant is daardoor niet voldoende beschermd.
- b. Er kan sprake zijn van planschade. Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk of de gemeente een planschadeovereenkomst sloot met de initiatiefnemer. Hierdoor is het onduidelijk of het plan (financieel) uitvoerbaar is. Daar komt bij dat door de huidige economische crisis de verkoopprijzen van woningen onder druk staan. Dit kan ertoe leiden dat de bouw van een woning financieel niet mogelijk of niet rendabel is. De bestemming "Wonen" kan dan niet gerealiseerd worden. Uit recente jurisprudentie bij de Raad van State blijkt dat dit kan leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.
- c. De gemeente maakt de bouw van het woongebouw mogelijk op basis van het regionale beleidskader voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (hierna: de VAB-regeling). Op basis van de VAB-regeling zijn er mogelijkheden voor de bouw van een woongebouw na de sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In de VAB-regeling staat dat herbouw in principe moet plaatsvinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit ruimtelijk/landschappelijk oogpunt de voorkeur verdient, kan nieuwbouw plaatsvinden op een ander perceel. In dit geval sloopte de initiatiefnemer agrarische bedrijfsbebouwing aan de Van der Geerstraat 1 in Maurik. De herbouw gaat plaatsvinden op een andere locatie, aan de Parkstraat (tussen 13 en 15) in Maurik. Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk waarom nieuwbouw op een andere locatie de voorkeur verdient. In de ruimtelijke onderbouwing staat wel dat herbouw aan de Van der Geerstraat niet mogelijk is vanwege de nabijheid van een monumentale woning. De woning van reclamant is echter ook een monumentale woning. In de onderbouwing wordt niet aangegeven waarom het plaatsen van een woongebouw nabij dit monument minder schadelijk is dan de bouw van een woongebouw bij het monument aan de Van der Geerstraat.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat op basis van een artikel 19 lid 2 WRO procedure de sloop van de agrarische bebouwing en de bouw van een woning op het perceel aan de Van der Geerstraat 1 is mogelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing staat echter niet hoe het bouwrecht voortvloeiende uit deze procedure is weggenomen. De gemeente moet dit bestuursrechtelijk zekerstellen. Het is onduidelijk of dit het geval is. Om die reden is het ook onduidelijk of de door de gemeente gekozen constructie juridisch juist is.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. Het perceel Parkstraat 8 in Maurik had in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maurik 1983" een agrarische bestemming. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" was er ter plaatse geen agrarisch bedrijf aanwezig. Daarom kreeg het perceel in dit bestemmingsplan*

de bestemming "Wonen". Pas na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, werd reclamant eigenaar van het perceel.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht. Dat geldt niet voor het gebruik. Op het moment van inwerkingtreding was er namelijk geen sprake van een geldende milieuvergunning. Bovendien is het strijdige gebruik pas ontstaan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008".

Uit eerdere contacten met reclamant blijkt dat reclamant zoogkoeien houdt in de stal op het achtererf. Deze stal ligt nagenoeg in zijn geheel op meer dan 40 meter van de achtergevel van de woning. Op basis van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" geldt voor deze gronden de bestemming "Agrarisch". Gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn onder andere bestemd voor de "grondgebonden agrarische productie". Het houden van zoogkoeien past binnen deze bestemmingsomschrijving. Op de gronden waarvoor de bestemming "Wonen" geldt, is het niet toegestaan om op bedrijfsmatige wijze dieren te houden.

Reclamant geeft aan dat het Besluit Landbouw Milieubeheer van toepassing is. Dat is niet meer het geval. Inmiddels geldt ook voor landbouwinrichtingen het Besluit algemene regels inrichtingen Milieubeheer. Dit besluit is beter bekend als het activiteitenbesluit. Op basis van dit besluit is een bedrijf met meer dan 200 zoogkoeien vergunningplichtig en een bedrijf met minder dan 200 zoogkoeien meldingplichtig. Bij de gemeente Buren is geen milieuvergunning of milieumelding bekend. De inrichting is op dit moment dus niet legaal aanwezig.

Overigens ligt de stal waar de reclamant zoogkoeien houdt op circa 90 meter van het nieuw te bouwen woongebouw. Op basis van het activiteitenbesluit geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt dus ruim voldaan.

Ad b. De gemeente sloot een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Op basis van die planschadeovereenkomst komt eventuele planschade die voortvloeit uit deze ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden. Bovendien is de sloop aan de Van de Geerstraat in Maurik al gerealiseerd. Het gaat om de realisatie van slechts twee woningen in de vorm van een woongebouw met twee wooneenheden. Er is hierbij sprake van een functiewijziging van agrarische grond naar bouwgrond. De waardevermeerdering van deze functiewijziging is zodanig dat het niet voor de hand ligt dat het niet rendabel is om een woongebouw te bouwen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd voor de gemeente.

Ad c. Een belangrijk argument voor herbouw op een andere locatie is inderdaad de ligging naast het monumentale pand aan de Van der Geerstraat 3. Dat het pand aan de Parkstraat 8 ook een monumentaal pand is, doet hier niets aan af. Het verschil is namelijk dat de woning van reclamant aan de andere kant van de weg staat. Aan de Van der Geerstraat ligt het beschikbare perceel direct naast het monumentale pand. De uitstraling van het monumentale pand wordt met name bepaald door het zicht vanaf de openbare weg. In de situatie aan de Parkstraat blijft het zicht vanaf de openbare weg ongewijzigd. Bij de bouw van een woongebouw tussen de Van der Geerstraat 1 en de Van der Geerstraat 3 heeft dit wel invloed op het zicht vanaf de openbare weg.

De gemeente maakt op ruimtelijke/stedenbouwkundige gronden de afweging dat de realisatie van een woongebouw naast het monumentale pand aan de Van der Geerstraat 1 afbreuk doet aan de uitstraling van het monumentale pand, terwijl dit bij

*de bouw van een woongebouw tegenover het monumentale pand aan de Parkstraat 8 niet het geval is.*

*De ligging ten opzichte van het monumentale pand is overigens niet het enige argument voor herbouw op een andere locatie is. In de ruimtelijke onderbouwing staat ook dat op het perceel aan de Van der Geerstraat 1 te weinig ruimte beschikbaar is voor de bouw van een nieuw woongebouw.*

*Ad d. Bij het toepassen van de regeling voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied verandert de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. Bij dit plan bestond de wens om de voormalige bedrijfswoning aan de Van der Geerstraat 1 te herbouwen. Om dit mogelijk te maken voerde de gemeente in 2009 een procedure op basis van artikel 19 lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Die procedure is afgerond. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt.*

*De wijziging van de bestemming van het perceel vond plaats in het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008". Daarin kreeg het perceel de bestemming "Wonen". Daarmee ligt bestuursrechtelijk vast dat er geen mogelijkheden meer zijn voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen.*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5

### **Samenvatting**

Reclamante woont sinds 1975 aan de Parkstraat 13. Sinds die tijd geniet zij van de agrarische omgeving en het vrije uitzicht. Zij heeft bezwaar tegen de bouw van een dubbele woning op het naastgelegen perceel. Dit past niet in de agrarische omgeving.

### **Reactie gemeente Buren**

*De gemeente heeft begrip voor de zienswijze van de reclamant. De bouw van een woongebouw op het naastgelegen perceel heeft invloed op de woonomgeving van reclamant. De gemeente kan echter aan niemand een garantie geven dat op bepaalde gronden nooit gebouwd gaat worden.*

*De gemeente stelt bestemmingsplannen vast met het oog op een goede ruimtelijke ordening. In dit geval past het plan binnen de VAB-regeling. De beoogde locatie van het nieuwe woongebouw ligt in een bebouwingscluster in de vorm van een lint langs de Parkstraat. De omgeving is overwegend agrarisch in gebruik. Met het toevoegen van een woongebouw tussen twee woningen in, is er sprake van verdichting van het bebouwingscluster. Dit is passend in de omgeving en dit heeft vrijwel geen invloed op de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het toevoegen van een woongebouw in het bebouwingscluster gaat niet ten koste van de aard van de omgeving.*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Reclamant woont aan de Parkstraat 15 in Maurik. Hij heeft bezwaar tegen de bouw van een woongebouw op het naastgelegen perceel. Hij voert hiervoor de volgende argumenten aan:

- a. In de ruimtelijke onderbouwing staat een leugen die verschillende malen terugkomt. Op verschillende plekken staat dat het perceel aan de Van der Geerstraat 1 slechts 20 meter breed is, terwijl het perceel aan de Parkstraat 40 meter breed is. Dit is onjuist. Het perceel aan de Van der Geerstraat is aan de voorzijde 47 meter breed en ter hoogte van de aanwezige bebouwing zelfs 50 meter. Er wordt hier dus gemanipuleerd met de cijfers.
- b. Er is grote onduidelijkheid over wie de aanvrager is. Waarschijnlijk speelt de vader van de aanvrager een belangrijke rol. Hij verstrekke namelijk een eenzijdig opzegbare hypotheek ter hoogte van € 1.000.000 aan de aanvrager. Het lijkt er op dat de vader van de aanvrager de eigenlijke aanvrager is.
- c. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de herbouw op een ander perceel plaatsvindt mede vanwege de ligging nabij de monumentale woning aan de Van der Geerstraat 3. Dit argument gaat niet op. De breedte van het perceel aan de Van der Geerstraat 1 is namelijk vele malen breder dan in de ruimtelijke onderbouwing staat (zie punt a). Bovendien ligt tegenover het perceel aan de Parkstraat ook een monumentale boerderij.
- d. De enige reden voor herbouw op de locatie aan de Parkstraat is dat dit commercieel aantrekkelijker is voor de aanvrager.
- e. Het beleid om woningbouw te mogen realiseren na de sloop van (agrarische) opstallen wordt in dit geval misbruikt. Deze regeling is juist in het leven geroepen om boeren (financieel) de mogelijkheid te bieden om het bedrijf te beëindigen. De aanvrager is nooit boer geweest en hoort dus ook niet in aanmerking te komen voor deze regeling.
- f. Op het perceel Van der Geerstraat 1 is voldoende ruimte om het nieuwe woongebouw alsnog hier te realiseren. Dit kan eventueel ook achter op dat perceel. De aanvrager heeft bovendien voldoende grond in eigendom om het woongebouw ergens anders te realiseren, bijvoorbeeld aan de parkstraat tussen nummer 15 en 17. Geen van de betrokken partijen ondervindt daarvan hinder.
- g. De bouw van een woongebouw leidt tot aantasting van de privacy.
- h. De bouw van een woongebouw leidt tot geluidoverlast.
- i. De bouw van een woongebouw maakt de verkoop van de woning van reclamant onmogelijk.
- j. De bouw van een woongebouw leidt tot schaduwwerking op het perceel van reclamant.
- k. De bouw van een woongebouw zorgt er voor dat de woningen aan de parkstraat 13 en 15 'wegvallen'.
- l. Door de gronden rondom de woning van reclamant toe te voegen aan het huisperceel van het nieuwe woongebouw, komt de woning van reclamant op een 'eiland' te liggen.
- m. De 7 grauwe abelen op het perceel van reclamant moeten gekapt worden als gevolg van de bouw van een woongebouw op het naastgelegen perceel.
- n. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal er sprake zijn van geluid-, licht-, geur en verkeersoverlast.
- o. De bouwwerkzaamheden veroorzaken schade aan de op 'staal' gefundeerde woningen aan de parkstraat 13 en 15.
- p. De woningen aan de parkstraat 13 en 15 verminderen ernstig in waarde door de bouw van een nieuw woongebouw.

### Reactie gemeente Buren

- Ad a. *In de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad dat het perceel aan de Van de Geerstraat 1 slechts 20 meter breed is. Het klopt dat de breedte van het perceel aan de Van der Geerstraat in werkelijkheid 47 meter bedraagt. Het is begrijpelijk dat dit verwarring veroorzaakt. Met de 20 meter wordt bedoeld op de afstand tussen de woning op het perceel Van de Geerstraat 1 en het naburige perceel. Deze afstand bedraagt circa 20 meter. Dit is niet voldoende ruim om een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Om de verwarring weg te nemen, past de gemeente de betreffende passages in de ruimtelijke onderbouwing aan.*
- Ad b. *Het enige wat voor de gemeente van belang is, is dat de initiatiefnemer eigenaar is van de gronden. De percelen aan de Van de Geerstraat 1 en het perceel aan de Parkstraat zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Of de vader van de initiatiefnemer een belangrijke rol speelt doet niet ter zake. De gemeente stelt het bestemmingsplan vast met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is van mening dat dit plan voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.*
- Ad c. *Voor een reactie hierop verwijzen wij naar zienswijze 3 onderdeel c.*
- Ad d. *De gemeente gaf aan dat herbouw op het perceel aan de Van de Geerstraat niet wenselijk is, vanwege de ligging nabij het monumentale pand. De initiatiefnemer kwam zelf met de locatie aan de Parkstraat. De gemeente beoordeelt deze locatie als passend. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 5. De reden dat de herbouw niet plaatsvindt aan de Van de Geerstraat 1 in Maurik, is dus niet economisch van aard.*
- Ad e. *In de VAB-regeling staan onder andere de volgende doelstellingen:*
- *De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te saneren.*
  - *Door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan.*
  - *Agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien.*
  - *Voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.*
- Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer nooit boer is geweest. Gelet op de hiervoor genoemde doelstellingen betekent dat echter niet dat de VAB-regeling niet van toepassing is. Het plan voldoet namelijk wel aan enkele andere doelstellingen van de VAB-regeling. Van misbruik van de VAB-regeling is geen sprake.*
- Ad f. *De gemeente begrijpt dat de reclamant niet blij is met de bouw van een woongebouw op het naastgelegen perceel. Dit heeft namelijk directe invloed op de woonomgeving van reclamant. Ruimtelijk vindt de gemeente de bouw van een woongebouw op het perceel aan de Parkstraat echter beter passen dan de bouw van een woongebouw op het perceel aan de Van der Geerstraat. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 5. De door reclamant voorgestelde locatie (tussen Parkstraat 15 en Parkstraat 17) vindt de gemeente ruimtelijk niet wenselijk. Hier is namelijk geen sprake van een bebouwingscluster. Het woongebouw komt dan solitair te liggen. Dat heeft veel meer invloed op de landschappelijke kwaliteit van het gebied.*
- Ad g. *De bouw van het woongebouw vindt plaats op een naburig perceel. De planontwikkeling kan gevolgen hebben voor de privacy van reclamant. Zoals eerder aangegeven, geven ruimtelijke argumenten echter de doorslag. De gemeente vindt het perceel aan de Parkstraat geschikt voor de bouw van een nieuw woongebouw.*

*Overigens is er bij de situering van het woongebouw rekening gehouden met de naburige percelen. Het bouwvlak ligt namelijk op circa 11 meter van de perceelsgrens. Bovendien zijn de gebruikelijke regels voor erfafscheidingen van toepassing.*

- Ad h. Er gelden vanuit milieuwetgeving en vanuit de ruimtelijke ordening geen minimaal aan te houden afstanden tussen twee woonfuncties. Het ligt ook niet voor de hand dat de bestemming "Wonen" voor de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting op het perceel van reclamant.*
- Ad i. Het is mogelijk dat de bouw van het woongebouw invloed heeft op de waarde van de woning van reclamant. Dat betekent echter niet dat de woning onverkoopbaar wordt. Als het bestemmingsplan in werking treedt, kan reclamant een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure. De gemeente vindt de bouw van een woongebouw ter plaatse passend.*
- Ad j. Het beoogde bouwvlak van het woongebouw ligt ten oosten van het perceel van reclamant. In de ochtend kan er dus sprake zijn van schaduwwerking. De schaduwwerking is echter beperkt. Het beoogde bouwvlak ligt immers op circa 11 meter van het perceel van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan nam de gemeente voor het woongebouw een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter op. Het beoogde bouwplan voorziet echter in een lagere bouwhoogte en goothoogte. Dit geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte en goothoogte voor het woongebouw aan te passen naar respectievelijk 8 meter en 4 meter.*
- Verder is het op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk om een bijbehorend bouwwerk tot op de perceelsgrens te realiseren. De maximale hoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt 7 meter. Dit kan leiden tot schaduwwerking. Om deze schaduwwerking te voorkomen past de gemeente het bestemmingplan hierop aan. Deze aanpassing houdt in dat het bijgebouw alleen in een rechte lijn achter het bouwvlak voor het woongebouw gebouwd mag worden.*
- Ad k. De inhoud van het woongebouw mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en de goot- en nokhoogten zijn beperkt tot 4 meter en 8 meter. Dit is niet zodanig grootschalig dat de woningen aan de Parkstraat 13 en de Parkstraat 15 'wegvallen' ten opzichte van het woongebouw.*
- Ad l. Het perceel met de bestemming "Wonen" blijft beperkt tot het perceel tussen de Parkstraat 13 en de Parkstraat 15. De overige gronden rondom de woning aan de Parkstraat 15 behouden de bestemming "Agrarisch". De woning aan de Parkstraat 15 komt dus niet op een 'eiland' te liggen.*
- Ad m. Op grond van het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:44) mag de eigenaar van het naburige perceel de wortels van het andere erf weghakken en toe-eigenen. Dit mag echter niet zover gaan dat de boom in het voortbestaan bedreigd wordt of ernstige schade ondervindt (artikel 3:13 BW). De initiatiefnemer moet op basis van andere wetgeving dus voorkomen dat er schade ontstaat aan de grauwe abelen. De gemeente en de initiatiefnemer legden dit bovendien vast in een anterieure overeenkomst. Hierin staat dat initiatiefnemer voorkomen dat er schade ontstaat aan eigendommen van derden.*
- Ad n. Bouwwerkzaamheden brengen de nodige geluidsproductie met zich mee. Dit is echter slechts tijdelijk en dit blijft bovendien beperkt tot de daguren. De initiatiefnemer moet de bouw van het woongebouw binnen een redelijke termijn realiseren. De gemeente en de initiatiefnemer maakten hierover afspraken in de anterieure overeenkomst.*

- Ad o. De initiatiefnemer moet voorkomen dat er schade ontstaat aan eigendommen van derden. De gemeente en de initiatiefnemer legden dit vast in een anterieure overeenkomst.*
- Ad p. Het is mogelijk dat de bouw van het woongebouw invloed heeft op de waarde van de woningen. Dat betekent echter niet dat de woning onverkoopbaar wordt. Als het bestemmingsplan in werking treedt, kan reclamant een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure. De gemeente acht de bouw van een woongebouw ter plaatse passend. Zie hiervoor ook de reactie op onderdeel i van deze zienswijze.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond op de volgende punten:

- In de ruimtelijke onderbouwing staat enkele malen dat de breedte van het perceel aan de Van de Geerstraat 1, 20 meter bedraagt. Dit is onjuist. De afstand tussen de ter plaatse aanwezige woning en het naburige perceel bedraagt circa 20 meter. Dit passen we aan in de ruimtelijke onderbouwing. Overigens blijft de visie van de gemeente dat deze ruimte te beperkt is om hier een woongebouw voor twee wooneenheden te realiseren.
- Het plan kan leiden tot schaduwwerking. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen, passen we het bestemmingsplan op de volgende punten aan:
  - o De bouw- en goothoogte van het woongebouw passen we aan van 12 meter en 6 meter naar 8 meter en 4 meter.
  - o De plaats waar een bijbehorend bouwwerk gebouwd mag worden, passen we zo aan dat deze alleen in een rechte lijn achter het woongebouw gebouwd mag worden.

De zienswijze is voor het overige ongegrond en leidt dus niet tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze inzake Rijnbandijk 163 in Maurik (vergadercentrum en Bed & Breakfast)**

### Zienswijze 4

#### Samenvatting

Reclamant woont op het perceel aan de Rijnbandijk 165 in Maurik. Op dit perceel oefent zij een fruitteeltbedrijf uit. Ze heeft bezwaar tegen de ontwikkeling van een bed & breakfast en vergadercentrum op het naastgelegen perceel. Hiervoor voert ze de volgende argumenten aan:

- a. De gemeente heeft niet voldaan aan de meldings-/kennisgevingsplicht van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- b. De gemeente betrok reclamant niet bij de voorbereiding op het plan. Dit had de gemeente wel moeten doen op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- c. Het erfinrichtingsplan en de beoogde parkeerplaats zijn niet in overeenstemming met de tekst van de ruimtelijke onderbouwing
- d. Het is twijfelachtig of het vergader-/congrescentrum functioneel aan het buitengebied is gebonden en een vorm van recreatie inhoudt. Ook vraagt reclamant zich af over de toetsing aan het beleid van de provincie en het vooroverleg met de provincie een eerlijke en juiste voorstelling van zaken is gegeven.
- e. Reclamant vindt dat de ontwikkeling, zeker voor wat betreft het 'vergader- en congrescentrum', niet in het buitengebied thuis hoort.
- f. Reclamant vreest ernstige geluidsoverlast gedurende de dag en avond van verkeer. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen enkel inzicht in akoestische gegevens.
- g. Het is niet bewezen dat een dubbele beplantingshaag voor een verantwoord woon- en leefklimaat zorgt. Ook staat niet vast dat de bedrijfsvoering van reclamant niet beperkt wordt. Een hoge haag heeft bovendien een negatieve invloed op de bezonning
- h. Op de gronden van de initiatiefnemer legde de gemeente een spuitzone van 50 meter, terwijl de gemeente ten opzichte van de gronden van reclamant slechts 20 meter aanhoudt. De gemeente meet hier met twee maten.
- i. Het plan leidt tot inkomensderving en/of waardevermindering. Als de gemeente het plan vaststelt, dan dient reclamant een Wob verzoek in voor de risicoanalyse planschade.
- j. Reclamant vraagt om het plaatsen van verlichtingsmasten binnen het gehele vlak met de bestemming Wonen plant technisch uit te sluiten.
- k. Reclamant vraagt om de (vrijstaande) bijgebouwen qua gebruik specifiek te koppelen aan de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – bestaande woning".

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. Op 7 november 2012 stond een publicatie over de vooraankondiging in het Gemeentnieuws Buren.*
- Ad b. De gemeente Buren heeft een Inspraak- en participatieverordening. Hierin staat dat de gemeente geen inspraak verleent indien bij of krachtens wettelijk voorschrift is bepaald dat een besluit wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit bestemmingsplan is voorbereid met afdeling 3.4 van de Awb.*
- Ad c. Het erfinrichtingsplan op bladzijde 10 van de ruimtelijke onderbouwing is een eerste schets geweest van het plan aan de Rijnbandijk 163. Na een afweging is besloten om de functies op een bepaalde wijze te bestemmen. De verbeelding geeft de juiste indeling weer. De verbeelding is leidend en juridisch bindend. Het kaartje uit de ruimtelijke onderbouwing klopt inderdaad niet met de verbeelding. Dit kaartje uit de ruimtelijke onderbouwing passen we aan.*



- Ad d. Het vergadercentrum is niet functioneel aan het buitengebied gebonden, maar de Bed & Breakfast wel. De tekst op bladzijde 18 van de ruimtelijke onderbouwing onder het kopje "Verstedelijking" is niet geheel juist. Hier staat namelijk dat "het toekomstige gebruik functioneel gebonden is aan het buitengebied". Dit geldt weliswaar voor de Bed & Breakfast, maar niet voor het vergadercentrum. Dit doet echter niet ter zake, omdat het niet gaat om nieuwe bebouwing. Alleen voor nieuwe bebouwing in het buitengebied geldt op basis van het provinciaal beleid dat deze bebouwing functioneel aan het buitengebied gebonden moet zijn. De gemeente past de tekst aan.*
- De Provincie Gelderland is op de locatie zelf geweest (op 28 september 2011) en het plan is in het kader van het vooroverleg met de provincie besproken. Daaruit bleek dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid.*
- Ad e. De ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding en ontwikkeling van het monument. Om het monument in stand te kunnen houden is enkel wonen niet economisch uitvoerbaar. Door de koppeling van een vergadercentrum met Bed & Breakfast gelegen vlakbij het Eiland van Maurik, vindt een recreatieve verbinding plaats. Daarbij is sprake van een ontwikkeling voor het behoud en verdere ontwikkeling van een vitaal platteland. De ontwikkeling van een vergadercentrum past daarmee goed op deze locatie in het buitengebied.*
- Ad f. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is voor autoparkeerterreinen en parkeergarages een afstand van 30 meter voor geluid opgenomen. De woning ligt op 60 meter van de toegangsweg en op 80 meter van de parkeerplaats. Het parkeerterrein staat bovendien slechts ten dienste van het vergadercentrum en de bed & breakfastfaciliteit. Er is dus geen sprake van een openbaar parkeerterrein. Er wordt ruim voldaan aan de afstanden die gelden op basis van de VNG-handreiking.*
- Ad g. Het spuitzoneonderzoek is gebaseerd op een onderzoek van de Wageningen Universiteit. In het spuitzoneonderzoek is uitgegaan van het middel Captan, aangezien deze het meest giftig is. Uit de paragraaf "Blootstellingsonderzoek" blijkt dat met een windhaag op dezelfde hoogte als de fruitbomen geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt plaatsvindt. De windhaag is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Op basis van die voorwaardelijke verplichting moet de initiatiefnemer eerst de windhaag aanleggen, voordat hij het perceel in gebruik mag nemen voor de nieuwe functie.*
- Ad h. De nieuwe functies die de gemeente met dit bestemmingsplan mogelijk maakt voor het perceel Rijnbandijk 163 in Maurik, zijn een vergadercentrum en een bed & breakfast. Deze functies zijn alleen toegestaan in het monumentale hoofdgebouw. Dit gebouw ligt op circa 20 meter van de perceelsgrens. Om te onderzoeken of voor de personen die gebruik maken van deze functies sprake is van een goed verblijfsklimaat, liet de gemeente een spuitzoneonderzoek uitvoeren. Uit dit spuitzoneonderzoek blijkt dat met de aanplant van een dubbele bladhoudende windhaag een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. De aanwezigheid van deze dubbele bladhoudende windhaag is daarom een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.*
- De reclamant geeft aan dat de gemeente ook een spuitzone van 50 meter moet leggen op de gronden van reclamant. De gemeente deed dit namelijk ook op de gronden van de initiatiefnemer. Het gaat hier echter niet om een spuitzone, maar om een teeltvrije zone. De teeltvrije zone zorgt voor een verbod op de aanleg van nieuwe productieboomgaarden en boomkwekerijen. Het gaat niet om een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (zie hiervoor de ambtshalve aanpassingen van de regels, nummer 9 en 10).*
- De woonfunctie is – in tegenstelling tot het vergadercentrum en de bed & breakfast – geen nieuwe functie. Planologisch is er namelijk al sprake van een woning. Er is*

daarom geen onderzoek inzake spuitzones nodig voor het toekennen van de bestemming "Wonen". De gemeente moet echter wel voorkomen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestemming "Wonen" verslechtert. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008". Daarom nam de gemeente een teeltvrije zone op voor de agrarische gronden van de initiatiefnemer die liggen binnen 50 meter van het bestemmingsvlak "Wonen". De eerder genoemde ambtshalve aanpassingen inzake de teeltvrije zone, maken het echter mogelijk om de teeltvrije zone ook op de gronden van reclamant te leggen. Hiermee wordt het bestaande gebruik gerespecteerd: het bestaande gebruik als fruitboomgaard kan worden voortgezet. Het is bovendien mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te blijven gebruiken ten behoeve van de fruitboomgaard.

- Ad i. *Er is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De conclusie in deze risicoanalyse is dat er dat er geen planschade te verwachten is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd. Het staat reclamant vrij om een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) in te dienen.*
- Ad j. *In dit bestemmingsplan geldt voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Verlichtingsmasten mogen dus niet hoger dan 2,5 meter worden. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch – Oeverwalgebied" met bijbehorend agrarisch bouwperceel. Op basis van de regels bij die bestemming zijn er verlichtingsmasten met een maximale hoogte van 9 meter mogelijk. De mogelijkheden voor verlichtingsmasten worden in dit bestemmingsplan dus sterk beperkt. Er is geen aanleiding om verlichtingsmasten in zijn geheel uit te sluiten.*
- Ad k. *De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vergadercentrum en bed & breakfast' geldt alleen voor het hoofdgebouw. Deze functie is dus alleen toegestaan in het hoofdgebouw. De bijgebouwen liggen binnen de bestemming "Wonen" en mogen voor die doeleinden gebruikt worden. De koppeling tussen de bijgebouwen en de bestemming "Wonen" is er dus al. De bijgebouwen mogen niet gebruikt worden voor de functies 'bed & breakfast' en 'vergadercentrum'.*

### **Conclusie**

De zienswijze is op twee onderdelen gegrond en leidt op deze onderdelen tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de ruimtelijke onderbouwing passen we de tekst onder het kopje verstedelijking aan.

## Zienswijze inzake Veerweg ongenummerd in Eck en Wiel (Landgoed De Heerlijkheid)

### Zienswijze 1

#### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van landgoed De Heerlijkheid in Eck en Wiel. Dit plangebied maakt onderdeel uit dit ontwerpbestemmingsplan, omdat in het voorgaande veegplan (het bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”) een fout stond. Hij vraagt om het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen:

- a. In de regels van het bestemmingsplan ontbreekt de definitie van ‘theetuin’. Deze moet worden toegevoegd aan de definities.
- b. In artikel 11.1 sub a staat “buitenplaatsen”. Hier hoort “landgoederen” te staan.
- c. Aan artikel 11.2.2 sub a moet het woord ‘totale’ worden toegevoegd. Het gaat namelijk om meerdere bijgebouwen.
- d. In artikel 28.2.1.1. staat een verwijzing naar ‘sba – 9’. Dit moet zijn ‘sba – 6’.
- e. Aan artikel 33.4.2 sub i moet worden toegevoegd dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor werken en werkzaamheden die zijn gericht op de realisering van het inrichtingsplan dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd.
- f. Op de verbeelding is voor het achterhuis van het hoofdgebouw een maximale nokhoogte van 6 meter opgenomen. Dit moet zijn 10 meter.
- g. Het is niet geheel duidelijk of de stippellijn van het hoofdgebouw op de juiste plaats (8,5 achter de voorgevel) staat. Reclamant vraagt om een bevestiging hiervan.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. Het gaat hier om een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad b. Het gaat hier om een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad c. Het gaat hier om een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad d. Het gaat hier om een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad e. Het is niet mogelijk hieraan tegemoet te komen. Er vond nog geen archeologisch onderzoek plaats voor deze gronden. Bij het vrijgeven van de gronden voor het beoogde gebruik zijn de archeologische waarden niet voldoende beschermd.*
- Ad f. Het gaat hier om een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. Dit passen we aan.*
- Ad g. De stippellijn staat nu op 8,5 meter van de voorgevel. De verbeelding is nu in overeenstemming met het bouwplan.*

#### Conclusie

De zienswijze is grotendeels gegrond. De door reclamant genoemde onjuistheden passen we aan. De zienswijze is alleen ongegrond op punt e (archeologie). Op dit punt leidt de zienswijze dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijzen inzake Dagrecreatieterrein De Beldert in Zoelen

### Zienswijze 6

#### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de Holland Evenementen Groep, gevestigd in plangebied De Beldert. In de zienswijze voert hij de volgende punten aan:

- a. Op de verbeelding staat in het bouwvlak een maximale goothoogte van 5 meter. Dit moet zijn 6 meter.
- b. Voor het gedeelte buiten het bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage van 1,5%. Dit is te krap. Reclamant vraagt om het bebouwingspercentage te verhogen naar 3%.
- c. Voor de gebouwen buiten het bouwvlak staat in de regels dat de maximale oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak 45 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat voor één gebouw geen maximale oppervlakte geldt. Reclamant verzoekt om voor drie gebouwen geen maximale oppervlakte te noemen.
- d. Het is voor reclamant onduidelijk of in het bestemmingsplan verduidelijkt kan worden wat de mogelijkheden zijn voor gemotoriseerde onderdelen zoals terreinrijden en quadrijden.
- e. Reclamant vraagt welke afstand hij moet aanhouden vanaf de hoofdgasleiding. Hierover bestaat onduidelijkheid.
- f. In artikel 17.3 sub a van de regels staat dat het verboden is om goederen en materieel op te slaan in de open lucht. Dit is in de praktijk niet haalbaar. Reclamant vraagt daarom om dit te verwijderen / aan te passen.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. Dit is een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad b. Gelet op het bouwplan van reclamant is het bebouwingspercentage inderdaad te krap. De gemeente vindt medewerking aan het plan van reclamant een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Dit past namelijk binnen de recreatieve ambities van de gemeente. Om onduidelijkheden te voorkomen neemt de gemeente een maximaal bebouwd oppervlak van 1.150 m<sup>2</sup> op in plaats van een bebouwingspercentage van 1,5%. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de wens van reclamant.*
- Ad c. De gemeente is van mening dat bouw van één gebouw waarvoor geen maximale oppervlakte geldt, ruimtelijk acceptabel is. Dit is bedoeld voor de bouw van de horecavoorziening. De gemeente is daarbij van mening dat het mogelijk maken van meer gebouwen waarvoor geen maximale oppervlakte geldt niet wenselijk is. De overige gebouwen dienen slechts als kleedruimte, sanitaire ruimte of kiosk. Daarvoor volstaat een oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>.*
- Ad d. Terreinrijden en quadrijden behoren tot een categorie inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Dit staat in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. Als een bestemmingsplan zo'n inrichting mogelijk maakt, is er sprake van een gezoneerd industrieterrein. De gemeente moet dan een geluidzone vaststellen. Het is op voorhand niet duidelijk of dit mogelijk is. Hiervoor is onder andere akoestisch onderzoek en flora- en faunaonderzoek noodzakelijk. Het mogelijk maken van terreinrijden en quadrijden is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Om dit te verduidelijken passen we het bestemmingsplan zodanig aan dat duidelijk wordt dat geen inrichtingen zijn toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.*
- Ad e. Voor de gasleiding geldt een belemmeringstrook van 4 meter.*

*Ad f. Dit betreft een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. Dit verbod moet alleen gelden voor de gronden die liggen buiten het bouwvlak. Daarnaast mogen in de periode 1 april tot 1 oktober buiten het bouwvlak wel sport- en spelattributen worden opgeslagen.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

- De maximale goothoogte op het bouwvlak passen we aan van 5 meter naar 6 meter.
- Het maximum bebouwingspercentage buiten het bouwvlak (1,5%) wijzigen we in een maximaal bebouwd oppervlak van 1.150 m<sup>2</sup>.
- In de regels van het bestemmingsplan nemen we op dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan.
- De regels van het bestemmingsplan passen we zo aan dat het wel is toegestaan om goederen en materieel op te slaan in de open lucht op het bouwvlak.

De zienswijze is voor het overige ongegrond en leidt dus niet tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 8

### **Samenvatting**

Reclamant is eigenaar van een perceel dat ligt langs recreatieplas De Beldert. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een recreatieve bestemming zonder bouwmogelijkheden. Door het ontbreken van bouwmogelijkheden is het niet mogelijk een recreatieve invulling te geven aan het perceel. Reclamant vraagt daarom om een bouwvlak met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> op te nemen. Als dat niet mogelijk is, vraagt reclamant om een bouwvlak voor een woning toe te kennen.

### **Reactie gemeente Buren**

*Het perceel waar reclamant eigenaar van is, heeft de bestemming "Recreatie – De Beldert". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:*

- *extensief dagrecreatief gebruik en bijbehorende voorzieningen, waaronder natuur- en landschapsbeleving, wandelen, spelen, verpozen, picknicken en het sportvissen;*
- *landschappelijke beplanting;*
- *het weiden van dieren;*
- *watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen.*

*Hiermee geven we invulling aan de bestaande situatie. In de bestaande situatie is er namelijk sprake van een weiland met landschappelijke beplanting. Het is de vraag of het opnemen van een bouwvlak voor een recreatieve functie of een woonfunctie mogelijk is. De zienswijze is onvoldoende gemotiveerd. De reclamant kan een principeverzoek indienen in het kader van een volgend veegplan. Op dit moment is onduidelijk of het plan uitvoerbaar is.*

### **Conclusie:**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze inzake Marsdijk 22 in Lienden (natuurkampeerterrein)**

### Zienswijze 9

#### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel Marsdijk 22 in Lienden. Hij is ook initiatiefnemer van de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Hij vraagt om het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen:

- a. In artikel 14.2.1.5 sub a moet staan dat er een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter geldt.
- b. In artikel 14.2.1.6 sub a staat dat de maximale oppervlakte per verblijfseenheid voor zorgbehoevenden niet meer dan 45 m<sup>2</sup> mag bedragen. Reclamant vraagt om dit zo aan te passen dat de gezamenlijke oppervlakte van de drie verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 135 m<sup>2</sup> en dat de oppervlakte per verblijfseenheid niet meer mag bedragen dan 55 m<sup>2</sup>.
- c. In de ruimtelijke onderbouwing voor de Marsdijk staan verschillende oppervlaktematen die niet gelijk zijn aan de regels. Reclamant vraagt om dit aan te passen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. Dit is een onjuistheid in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad b. De gemeente heeft hiertegen geen ruimtelijke bezwaren. Het totaal toegestane bebouwde oppervlakte neemt immers niet toe als gevolg van deze aanpassing.*
- Ad c. De gemeente brengt de ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan.*

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt op alle punten tot de door reclamant voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan.

## Zienswijze Gasunie

### Zienswijze 13

#### Samenvatting

Door het plangebied lopen 2 hoge druk regionale gastransportleidingen. De Gasunie geeft hierover in hun zienswijze het volgende aan:

- a. Het lijkt er op dat de ligging van de gastransportleiding niet geheel juist is weergegeven. De Gasunie vraagt dit zo aan te passen.
- b. Binnen het plangebied ligt een afsluiterschema. Deze staat niet op de verbeelding. Dit moet alsnog gebeuren.
- c. Artikel 30 'Leiding – Gas' komt niet geheel overeen met het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De Gasunie vraagt om dit artikel aan te passen.
- d. Er ligt een gastransportleiding nabij vier windturbines. De Gasunie is ermee bekend dat er al een planologische procedure plaatsvond voor de windturbines. De Gasunie maakt toch bezwaar tegen de aanwezigheid van windturbines nabij de aardgastransportleidingen. Bij windturbines is er namelijk een aantal faaloorzaken die invloed kunnen hebben op het plaatsgebonden risico van de aardgastransportleiding. De Gasunie is van mening dat hiervoor onderzoek moet plaatsvinden. Het kan zo zijn dat de uitkomst van zo'n onderzoek is dat er maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen komen dan voor rekening van de windturbine-exploitant of initiatiefnemer.
- e. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van toegangswegen naar de windturbines mogelijk. Eén van deze toegangswegen ligt boven een gastransportleiding. Dit is niet zonder meer mogelijk.

#### Reactie gemeente Buren

- Ad a. De gastransportleiding is inderdaad niet overal juist weergegeven. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad b. Het afsluiterschema staat inderdaad niet op de verbeelding. De gemeente past dit aan bij vaststelling bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad c. De gemeente past dit aan bij vaststelling van het bestemmingsplan.*
- Ad d. De gemeente deelt de visie van de Gasunie niet. De windturbines zijn reeds mogelijk op basis van een onherroepelijke bouwvergunning. Dit bestemmingsplan legt dat vast. Omdat er sprake is van een bestaande situatie neemt het plaatsgebonden risico niet toe als gevolg van dit bestemmingsplan. Een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.*
- Ad e. Het is de gemeente bekend dat de aanleg van een toegangsweg niet zonder meer mogelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in de dubbelbestemming "Leiding – Gas". Hiermee ligt juridisch vast dat er bij de eventuele aanleg van een toegangsweg rekening wordt gehouden met de gastransportleiding.*

#### Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De ligging van de bestemming "Leiding – Gas" passen we aan.
- Het afsluiterschema nemen we op op de verbeelding.
- Het artikel "Leiding – Gas" passen we aan overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie.

De zienswijze is voor het overige ongegrond en leidt niet tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan.





## IV. Aanpassingen ambtshalve

### Toelichting

Geen

### Bijlagen bij toelichting

Geen

### Regels

1. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staan enkele taal- en typefouten. Daarnaast staat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet iedere bepaling op een logische plaats. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit zijn geen inhoudelijke aanpassingen.
2. In artikel 8 lid 2.2 sub 3 staat dat *“een grotere goothoogte tot maximaal 7 meter is toegestaan, mits de totale oppervlakte en inhoud van de bedrijfsgebouwen niet toeneemt als gevolg van deze grotere goothoogte.”*. Dit moet zijn 5 meter. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. In artikel 9 (Recreatief bedrijventerrein) wordt in artikel 9 lid 1 sub a verwezen naar ‘het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer’. Inmiddels maakt de genoemde lijst onderdeel uit van het Besluit omgevingsrecht. Dit passen we daarom aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
4. In artikel 18 passen we de volgende onderdelen aan:
  - Het recreëren op stranden is alleen mogelijk binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie’ (is in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan binnen de gehele bestemming).
  - Aan de omschrijving van ‘extensief dagrecreatief medegebruik’ voegen we ‘natuur- en landschapsbeleving’ toe
  - Masten ten behoeve van verlichting en bebakening mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven’ (is in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan binnen de gehele bestemming).
  - Een kantoor- en receptiegebouw, alsmede één inpandige dienstwoning is alleen toegestaan binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie’ (is in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan binnen de gehele bestemming).
  - Aan de bouwregels voegen we toe dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie’ gebouwen ten behoeve van de dagrecreatie bestaande uit één gebouw voor beheer en toezicht, kiosken en sanitaire voorzieningen gebouwd mogen worden. De bouwregels die gelden voor deze gebouwen voegen we ook toe aan het bestemmingsplan. Deze bouwregels zijn inhoudelijk gelijk aan het geldende bestemmingsplan “Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik 2007”.
  - ondergeschikte, mobiele ruimten ten behoeve van de bestemming, zoals sanitaire voorzieningen, EHBO-posten, parkeerwachtruimten en schuilhutten mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven en ‘specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie’ (is in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan binnen de gehele bestemming).

- In de bouwregels ontbrak de mogelijkheid om de oppervlakte en de inhoud van gebouwen met 10% te vergroten. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Met deze aanpassingen brengen we het bestemmingsplan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik 2007”. De mogelijkheden voor de eigenaren van de gronden veranderen dus niet.

5. In artikel 20 (Recreatie – Verblijfsrecreatie tot 55 m<sup>2</sup>) ontbreekt in de bestemmingsomschrijving “watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen”. Dit voegen we toe bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.
6. In artikel 25 (Water – Waterkering) ontbreken de bepalingen die gelden voor het bouwvlak met de aanduiding ‘w = wonen’. Dit bouwvlak voegen we toe voor de Rijnbandijk 32 in Maurik. De regels die gelden voor dit bouwvlak voegen we toe bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze regels zijn inhoudelijk gelijk aan artikel 36 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. De bouwmogelijkheden voor de eigenaar van dit perceel veranderen dus niet.
7. In artikel 27 lid 4.1 staat de voorwaardelijke verplichting die geldt voor de locatie Dwarsweg 2. Hierin wordt verwezen naar de noordelijk gelegen windhaag. Dit moet zijn de westelijk gelegen windhaag. Dit passen we aan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.
8. Uit het flora en faunaonderzoek voor de locatie Provincialeweg 21 / Ommerenveldseweg in Ommeren blijkt dat er maatregelen nodig zijn, voordat de daar aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt mag worden. De sloop is noodzakelijk om toepassing te kunnen geven aan de VAB-regeling. Om zeker te stellen dat de maatregelen worden uitgevoerd, voordat er een nieuwe woongebouw gebouwd wordt, neemt de gemeente een voorwaardelijke verplichting op in het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting voegen we toe bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
9. In artikel 44 lid 4.1 staat onder andere dat het verboden is om een ‘productiezachtfruitopstand’ aan te leggen ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – teeltvrije zone’. Het aanlegverbod moet echter alleen gelden voor productieboomgaarden en boomkwekerijen, omdat bij deze vormen van agrarische bedrijfsvoering zij- en opwaartse bespuiting plaatsvindt. Bij zachtfruitopstanden vindt met name neerwaartse bespuiting plaats. Hiervoor hoeft geen zone van 50 meter aangehouden te worden. De bepaling dat het verboden is om een “productiezachtfruitopstand aan te leggen” verwijderen we daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
10. In artikel 44 lid 4.1 staat ook dat het verboden is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van productieboomgaarden en boomkwekerijen. Er moet echter alleen een verbod gelden voor het aanleggen van productieboomgaarden en boomkwekerijen. Daarmee worden bestaande situaties gerespecteerd. De bepaling dat het verboden is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken verwijderen we daarom bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## Verbeelding

### Algemeen

1. De begrenzing van de zones van de primaire waterkeringen zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet overal juist. Het gaat hier om de enkelbestemming “Water – Waterkering”, de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” en de aanduidingen “Vrijwaringszone – dijk 1” en “Vrijwaringszone – dijk 2”. Over de begrenzing vond overleg plaats met Waterschap Rivierenland. De begrenzingen passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Verbeelding 1 – plangebied Eiland van Maurik in Maurik

2. De plangrens sluit niet aan op de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. Ter plaatse van het terrein van All Sports Resort (Rijnbandijk 19 en 22c in Maurik) geldt de bestemming “Bedrijventerrein – Recreatief bedrijventerrein”. In de regels bij deze bestemming wordt verwezen naar een bouwvlak. In het nu geldende bestemmingsplan “Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik – herziening ASR” is ook een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak ontbreekt echter in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voegen we het bouwvlak toe. De begrenzing van het bouwvlak is gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan “Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik – herziening ASR”.
4. Op de percelen met de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied” komen enkele watergangen voor. Deze watergangen hebben de bestemming “Water” in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier echter niet om A-watergangen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied” staat onder andere: *“watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen”*. Het is daarom niet nodig om de watergangen specifiek te bestemmen. Deze bestemming komt daarom te vervallen en wordt vervangen door de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied”.
5. Voor het perceel Rijnbandijk 32 namen we ten onrechte de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ op. Dit moet een bouwvlak zijn binnen de bestemming “Water – Waterkering”. Deze bestemming heeft het perceel ook in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
6. Voor verschillende locaties geldt een maximum bebouwd oppervlak. Hierin is geen rekening gehouden met de mogelijkheid om de oppervlakte van de gebouwen met 10% te vergroten. Deze uitbreidingsmogelijkheid geldt op basis van de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. De voormalige steenfabrieksterreinen aan de Rijnbandijk 28 en 42 in Maurik maakten onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan “Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik 2007”. Hierin kregen de terreinen de bestemming “Natuur – Natuurlijk Uiterwaardgebied”. De Raad van State vernietigde de nieuwe bestemming voor de voormalige steenfabrieksterreinen. De gemeente beraadt zich nog op een passende (her)bestemming van deze steenfabrieksterreinen. De terreinen maken daarom geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij nadere bestudering blijkt dat een te groot gedeelte van het terrein buiten het plangebied is gelaten. Er is aanleiding om de volgende gebieden aan het plangebied toe te voegen:
  - De zomerdijk die loopt langs het voormalige steenfabrieksterrein aan de Rijnbandijk 42 in Maurik. Deze zomerdijk krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied” met de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.
  - De woning aan de Rijnbandijk 24a in Maurik (een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie B, nummer 3483). Deze woning krijgt de bestemming “Wonen – Uiterwaardgebied” met de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.
  - Het perceel ten zuiden (een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie B, nummer 3483) en het perceel ten oosten van de woning aan de Rijnbandijk 24a in Maurik krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Uiterwaardgebied” met de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

#### Verbeelding 2 – plangebied Baggerspeciedepot De Ingensche Waarden in Ingen

8. De plangrens sluit niet aan op de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
9. Direct ten westen van het plangebied ligt een zomerdijk. Deze zomerdijk ligt buiten het plangebied. De beschermingszone van de zomerdijk ligt echter binnen het plangebied. Deze beschermingszone heeft de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” in het ontwerpbestemmingsplan. Dit moet de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – dijk 1” zijn. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
10. Aan de oostkant van het plangebied loopt een zomerkade. Deze is niet goed weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Dit passen we aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
11. Ten westen en ten oosten van het baggerspeciedepot lopen watergangen. De gronden die liggen binnen 4 meter van de watergangen hebben de dubbelbestemming “Waterstaat – Beheerszone watergang” in het ontwerpbestemmingsplan. Deze beschermingszone geldt alleen voor A-watergangen. Het gaat in deze gevallen niet om A-watergangen. We hoeven daarom geen beschermingszone op te nemen. De dubbelbestemming “Waterstaat – Beheerszone watergang” komt daarom te vervallen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### Verbeelding 3 – plangebied Molenkampen in Beusichem

12. In het ontwerpbestemmingsplan heeft een strook aan de noordkant van het plangebied de bestemming “Groen – Beplantingstrook”. In de feitelijke situatie is dit geen beplantingstrook. Het gaat om de berm van de Beusichemse Broeksteeg. Bij vaststelling passen we de bestemming van deze strook aan in “Verkeer”.
13. Ten noorden van het plangebied loopt de Beusichemse Broeksteeg. Deze weg ligt buiten het plangebied. De vrijwaringszone van de weg loopt echter door het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan is deze vrijwaringszone van de weg niet weergegeven. De vrijwaringszone van de weg voegen we bij vaststelling toe.
14. De brug over de A-watergang heeft de bestemming “Water” met de aanduiding ‘verkeer’. De aanduiding is niet noodzakelijk. Overkluizingen passen namelijk binnen de bestemming “Water”. De aanduiding komt bij vaststelling te vervallen.

#### Verbeelding 4 – plangebied De Batouwe in Zoelen

15. Een strook langs het Zoelensestraat 3 heeft de bestemming “Groen – Beplantingstrook”. Hier is geen groenstrook aanwezig. Bovendien staat deze groenstrook de toegang tot het bouwvlak in de weg. De strook met de bestemming “Groen – Beplantingstrook” komt bij vaststelling te vervallen.

#### Verbeelding 5 – plangebied De Beldert in Zoelen

16. Voor het bouwvlak aan de Zoelense Zandweg 1 ontbreekt de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Hier is wel een bedrijfswoning aanwezig. We voegen de aanduiding ‘bedrijfswoning’ daarom toe bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### Verbeelding 6 – plangebied Windmolenpark A15 in Lienden

17. Langs de noordzijde van het spoor (de gronden met de bestemming “Verkeer – Railverkeer”) loopt een rioolwatertransportleiding. In het ontwerpbestemmingsplan is deze rioolwatertransportleiding niet weergegeven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voegen we deze rioolwatertransportleiding toe. De rioolwatertransportleiding krijgt de bestemming “Leiding – Riool”.

#### Verbeelding 14 – plangebied Provincialeweg 21 in Ommeren

18. De voorste bouwgrens van het bouwvlak loopt niet helemaal gelijk met de voorgevel van de bestaande bebouwing. Bij de vaststelling passen we de voorste bouwgrens zo aan dat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt.
19. Voor het bouwvlak aan de Provincialeweg 21 namen we in het ontwerpbestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 57% op. We passen dit bij vaststelling aan in een maximum bebouwd oppervlak van 1.050 m<sup>2</sup>. Hiermee bieden we iets meer ruimte dan in het ontwerpbestemmingsplan. 1.050 m<sup>2</sup> staat namelijk gelijk aan een bebouwingspercentage van circa 60%.

#### Verbeelding 22 – plangebied Marsdijk 24/24a in Lienden

20. Op het perceel Marsdijk 24/24a in Lienden is een varkenshouderij gevestigd. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Agrarisch – niet grondgebonden”. De aanduiding ‘intensieve veehouderij’ ontbreekt echter. Deze aanduiding voegen we bij vaststelling toe aan het bestemmingsvlak.

#### Verbeelding 23 – plangebied Burgemeester Houtkoperweg 4b/6 in Lienden

21. Op de verbeelding voor de locatie Burgemeester Houtkoperweg 4b/6 in Lienden heeft een gedeelte van het perceel de aanduiding ‘parkeerterrein’. Dit is niet in overeenstemming met de regels. In artikel 6 lid 1 sub g wordt namelijk verwezen naar de aanduiding ‘parkeren’. We passen de aanduiding bij vaststelling daarom aan in ‘parkeren’.

## **V. Overzicht voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan**

### **Toelichting**

Geen

### **Bijlagen bij toelichting**

De aanpassingen als gevolg van zienswijze 2, 3, 4, 7, 9, 10 en 12 voeren we door in de bijlagen bij de toelichting. Het gaat hier om de ruimtelijke onderbouwingen voor de volgende percelen:

- Erichemsekade 8 in Buren
- Parkstraat tussen 13 en 15 in Maurik
- Marsdijk 22 in Lienden

### **Regels**

De aanpassingen als gevolg van zienswijzen 1, 6, 9, 12 en 13 voeren we door in de regels van het bestemmingsplan. Ook de ambtshalve aanpassingen voeren we door in de regels van het bestemmingsplan. De regels met daarin de voorgestelde aanpassingen maken als bijlage onderdeel uit van deze procesnota.

### **Verbeelding**

De aanpassingen als gevolg van zienswijzen 2, 4, 6, 7, 10, 12 en 13 voeren we door op de verbeeldingen van het bestemmingsplan. Ook de ambtshalve aanpassingen voeren we door op de verbeeldingen.