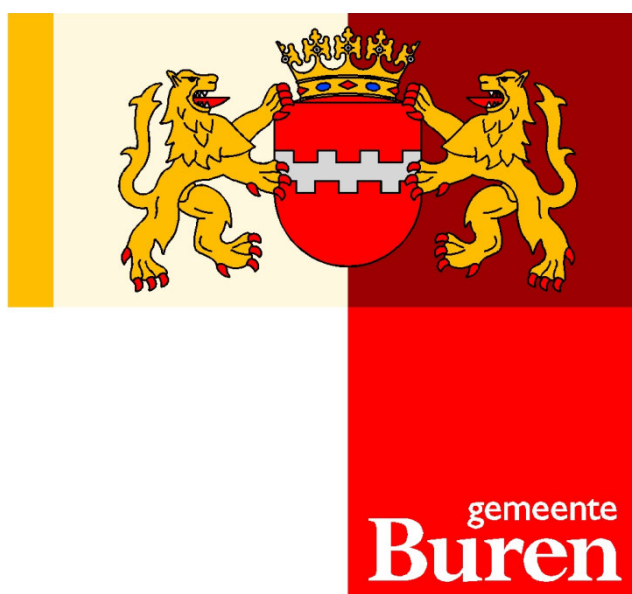


Nota zienswijze
Locatie: Over de Weide 3, Asch



Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 28 maart 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan, Asch Over de Weide 3 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een verblijfsrecreatieterrein te realiseren.

Procedure.

In de periode van dinsdag 4 april tot en met maandag 15 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Asch, Over de Weide 3' met identificatienummer NL.IMRO.0214.ACHOverdeWeide3BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid om voor een ieder opmerkingen kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 4 reacties, waarvan één ondertekend is door 24 omwonenden, binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijze zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die is ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

Indiener stelt dat door het opnemen van een spuitvrije zone, welke momenteel niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan er een belemmering ontstaat in de huidige of toekomstige bedrijfsvoering. Het verzoek is dan ook om deze spuitvrije zone van hun perceel te verwijderen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie gemeente Buren

De gemeente Buren heeft informeel beleid dat zij rondom agrarische percelen in principe een afstand van 50 meter aanhouden naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

Aanvrager heeft echter een onafhankelijk onderzoek laten doen om te beoordelen of een boomgaard tot de mogelijkheden behoort op een van de percelen dichtbij het plangebied. Dat bureau heeft geconstateerd dat de percelen te klein zijn om rendabel een boomgaard te exploiteren. De omliggende agrarische percelen zijn momenteel niet in gebruik als boomgaard. Feitelijk is geen sprake van spuitzones die van invloed zijn op de recreatiebestemmingen in het plangebied en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de percelen in gebruik worden genomen als boomgaard.

Tevens moet initiatiefnemer grotendeels al rekening houden met zones waarin niet gespoten mag worden, vanwege watergangen die moeten worden vrijgehouden.

Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. De landschappelijke inpassing, in combinatie met de afstand tot de agrarische percelen, de tussenliggende watergangen en de weg maakt dat er ter plaatse van de omliggende bestemmingen sprake is van een woon- en leefklimaat. Hierdoor is het opnemen van de spuitzone niet noodzakelijk. De omgevingsdienst heeft aangegeven deze motivatie voldoende te vinden.

Zienswijze 2

Samenvatting

Indiener stelt dat door het opnemen van een spuitvrijzone er mogelijk belemmeringen ontstaan met toekomstige plannen.

Reactie gemeente Buren

Zie 'reactie gemeente Buren' bij zienswijze 1.

Zienswijze 3

Samenvatting

Indiener stelt dat door de nieuwe ontwikkeling hun spuitzone zal worden beperkt en verwacht daarbij een planschadeovereenkomst die vooraf door een onafhankelijke taxateur wordt opgesteld.

Reactie gemeente Buren

Zie 'reactie gemeente Buren' bij zienswijze 1.

Zienschwizen 4

Samenvatting

Volgende samenvatting wordt opgedeeld in de verschillende onderwerpen, deze zijn ook allemaal per onderwerp beantwoord in 'reactie gemeente Buren'.

Ad 1. De indieners stellen dat zij verschillende zorgen en kwesties uiten met betrekking tot voorgesteld plan. Ten eerste is er onduidelijkheid over de archeologische vergunningen en vrijstellingen binnen het plangebied, wat leidt tot onzekerheid over mogelijke werkzaamheden op die grond.

Ad 2. De indieners melden zorgen om de classificatie van 'Horecabedrijf – Categorie 4', met de noodzaak van een preciezer lijst van toegestane activiteiten om zo mogelijke overlast voor de omwonende te voorkomen. Ook de zorgen omtrent de rookoverlast van de houtkachels in de recreatie woningen en de naleving van de richtlijnen zijn geuit. De vereiste oppervlakte van de lodges wordt betwist in relatie tot de doelgroep, waarbij wordt benadrukt dat een 4-persoonsaccommodatie een aanzienlijke doelgroep vertegenwoordigt.

Ad 3. Er zijn zorgen over de geplande hoogtes van de lodges en de impact daarvan op het landschap, aangezien er wordt gesteld dat ze mogelijk niet passen in het vlakke landschap.

Ad 4. De herplantplicht na de bomenkap in het gebied wordt in twijfel getrokken, met name omdat het onduidelijk is of deze verplichtingen worden nagekomen.

Ad 5. Het bestaan en de noodzaak van een spuitzone rond het plangebied is een ander aandachtspunt wat de indieners benoemen. Hier gaat het over de vereiste spuitzone van 50 meter rondom het plangebied. De 50 meter-regel is ook van toepassing op een bedrijfswoning, maar deze wordt gedeeltelijk belemmerd door recreatiewoningen. De eigenaren vinden de eenzijdige beperking van hun bedrijfsactiviteiten onwenselijk.

Ad 6. Handhaving van geluidsoverlast vanwege het gebruik van het paviljoen wordt als een zorg beschouwd, aangezien bewoners niet belast willen worden met handhavingsverantwoordelijkheden. Daarnaast wordt de bewering dat bedrijvigheid naast het plangebied niet voor extra geluidsoverlast zal zorgen, wordt in twijfel getrokken, vooral gezien de verschillende tijdstippen en aard van de activiteiten.

Ad 7. Ook is er bezorgdheid van toenemend autoverkeer, met name tijdens de rustige momenten en weekenden.

Ad 8. Het rapport toetst de impact op de natuur en vermeldt dat er mogelijk beschermde diersoorten aanwezig zijn, zoals grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen. Het woord 'mogelijk' suggereert onzekerheid over de aanwezigheid van deze soorten. Er ontbreekt een onafhankelijke beoordeling van vleermuizen in de beschikbare documentatie. Werkzaamheden aan de bedrijfswoning, inclusief de verbouwing en wijziging van de bestemming, kunnen de Wet Natuurbescherming schenden, omdat ze vleermuizen en hun verblijfplaats kunnen verstoren.

Bovendien is er geen omgevingsvergunning verleend voor de renovatie en verbouwing van de bedrijfswoning, en deze werkzaamheden zijn uitgevoerd op een moment waarop vleermuizen zeer kwetsbaar zijn. Het rapport geeft aan dat verlichting niet sterk mag worden aangepast vanwege mogelijke vleermuizen, en als dit toch gebeurt, is verder onderzoek nodig. De conclusie dat "natuur geen belemmering vormt voor het plan" is onvolledig en achterhaald vanwege onvergunde werkzaamheden.

Ad 9. De indieners verhalen naar de bouwprojecten die stil liggen vanwege het stikstofproblematiek. Het onderhavige plan zal ook stikstof uitstoten. De weinig ruimte die er vanwege de stikstofregels is, zal benut moeten worden door het bouwen van woningen om de woningnood tegen te gaan, niet om recreatiewoningen te bouwen in het buitengebied van Asch.

Ad 10. De indieners spreken over de Vormvrije m.e.r.-beoordeling en lezen het als een brochure ter promotie van het recreatieterrein en roept op tot objectiviteit en creëert vraagtekens.

Reactie gemeente Buren

Reactie 1. Op grond van het bestemmingsplan geldt binnen waarde archeologie 1 voor bouwen (art. 6.2 lid 1a) de eis voor het opstellen van een rapport een minimale oppervlakte van 1.000 m² voor bouwwerken, dit is een vrijstellingsgrens. De oppervlakte van het bouwvlak binnen waarde archeologie 1 bedraagt ca. 1,4 ha. Naast bouwwerkzaamheden vinden binnen de bestemmingen recreatie en agrarisch overwalgebied, gelet op het landschappelijk inrichtingsplan, ook diverse aanlegwerkzaamheden plaats. Alles bezien bedragen de ingrepen binnen de zone waarde archeologie 1 meer dan 1.000 m² en is zowel ten aanzien van bouwen (art. 6.2, lid 1a) als voor werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (art. 6.3, lid 3b) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport op te stellen waaruit kan worden opgemaakt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. .

Reactie 2. In de quickscan bedrijven en milieuzonering wordt een goede beoordeling gemaakt van de situatie van de aanwezige bedrijven. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en daarmee is het plan vergunbaar. De bedrijven aan Over de Weide 2, 6, en 8 vallen onder het Activiteitenbesluit (type B inrichtingen) en moeten dus ook voldoen aan de voorschriften uit dit Activiteitenbesluit. Dit betekent voor o.a. voor geluid dat zij moeten voldoen aan de 50 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning.

Reactie 3. De hoogte van een lodge mag maximaal 7 meter zijn, het geen overeenkomt met de maximale hoogte van een bijgebouw bij een woning in het buitengebied. De goothoogte van een logde mag maximaal 3 meter zijn, en niet 5 meter zoals genoemd in de zienswijze. Deze goothoogte komt overeen met de maximale hoogte van een bijgebouw bij een woning. Hierdoor zijn de voorgestelde goot- en nokhoogten landschappelijk verantwoord. Daarnaast zijn functionele karakteristieken en de stuwende kracht geen uitgangspunten voor ontwikkelingen, maar kenmerken van dit deel van de gemeente en stimulerende ontwikkelingen. Dit sluit niet uit dat andere ontwikkelingen uitgesloten worden. De verschillende landschapselementen zijn passend binnen het deelgebied van dit ensemble.

Reactie 4. De herplantplicht valt onder de Wet Natuurbescherming en is daarmee niet ruimtelijk relevant voor het bestemmingsplan.

Reactie 5. Zie 'reactie gemeente Buren' bij zienswijze 1.

Reactie 6. Hier worden twee dingen door elkaar gehaald. Een recreatiewoning is geen geluidsgevoelige functie volgens de wet geluidhinder en hoeft daarom niet aan deze recreatiewoningen te worden getoetst. De beheerderswoning daarentegen is wel een gevoelige functie en daaraan wordt wel getoetst. Een recreatiewoning valt niet onder het Bevi, dat zijn vaak hele grote en gevaarlijke bedrijven, daar gelden wel extra eisen en voorschriften voor. Bij milieuzonering beoordeel je de aspecten geluid, stof, gevaar en geur. In de lijst met gemiddelde bedrijven van de richtlijn bedrijven en milieuzonering kijk je welke sbi-code hoort bij het betreffende bedrijf, welke milieucategorie hier bij hoort en dus welke richtafstanden je moet aanhouden tot gevoelige objecten. Aan de richtafstand wordt voldaan en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, en is het plan dus vergunbaar.

Wanneer niet aan de richtafstand wordt voldaan, kan je gemotiveerd afwijken van deze richtafstand. Gemotiveerd betekent in het geval van geluid dat daar een akoestisch onderzoek/beschouwing voor nodig is. Voor aspecten geur en externe veiligheid ga je dan over naar de wet- en regelgeving die voor deze aspecten geldt. Voor geur zal dit de Wet geurhinder en veehouderij zijn. Als daar aan voldaan kan worden is er ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor externe veiligheid val je terug op de daarvoor gelende wet- en regelgeving (o.a. activiteitenbesluit). Ook daar wordt ons inziens voldaan aan alle eisen.

Voor dit plan is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd en de conclusie is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie 7. Indicatief is berekend wat het geluidniveau zou kunnen betreffen ten gevolge van het wegverkeerslawaai ter hoogte van de woningen langs de Achterstraat. In verschillende verkeersmodellen zijn geen gegevens bekend voor het aantal voertuigen over de Achterstraat. Er zouden in totaal zo'n 700 motorvoertuigbewegingen in het dorp Asch van toepassing zijn. Conform het

verkeersmodel is de hoofdroute van oost naar west via de Culemborgseweg, Achterstraat, Kerkstraat, Achterstraat. Op basis van het model wordt de Achterstraat ter hoogte van de inrichting niet of nauwelijks gebruikt. In het akoestisch onderzoek waaraan gerefereerd is, is voor de Achterstraat een etmaalintensiteit van 100 motorvoertuigen per etmaal aangehouden. Op de Achterstraat is ter plaatse van de inrichting sprake van een maximale snelheid van 30 km/uur. Voor wegen met een dergelijke snelheid is conform Wet Geluidhinder geen onderzoeksplicht.

Er is toch bezien wat de geluidniveaus ten gevolge van het wegverkeerslawaai over de Achterstraat zijn bij de woningen langs de Achterstraat, hierbij uitgaande van de totale verkeersstroom over de Achterstraat. Indien er uitgegaan wordt van 800 motorvoertuigen per etmaal over de Achterstraat (dit is inclusief een worst case scenario benadering voor de verkeersaantrekkende werking van de inrichting van 100 motorvoertuigen per etmaal) ter hoogte van de inrichting wordt bij geen enkele woning de voorkeursgrenswaarde conform Wet Geluidhinder overschreden.

Er is aangegeven dat er geen versterkte muziek zal worden gespeeld. Indien er wel buiten versterkte muziek zou worden afgespeeld (uitgaande van een bronniveau van 92 dB(A)), zal ter hoogte van de woningen aan de Achterstraat niveaus tot circa 35 dB van toepassing kunnen zijn. Dit betreft het niveau exclusief muziekcorrectie van 10 dB. Dit betreft een niveau wat tot hinder kan leiden. Bij afspelen van versterkte muziek zal een overschrijding plaatsvinden van normen uit het Activiteitenbesluit. Voor spraak met verheven stem van 50 personen geldt dat het niveau ten hoogste 35 dB zou bedragen. Dit betreft een worst case scenario benadering. Ook dit kan leiden tot hinder. Echter er wordt wel voldaan aan normen uit het Activiteitenbesluit.

Reactie 8. Provincie Gelderland heeft voor diverse beschermde soorten vrijstelling aangegeven. De mogelijk aanwezige soorten, op basis van geschikt leefgebied, vallen onder deze vrijstelling. Echter geldt altijd de zorgplicht waar men rekening dient te houden.

Op één locatie in de tekst van het Plan staat inderdaad 'eventueel' (zie Toelichting, pag. 9: 'eventuele paddenpoel'), wat voor verwarring kan zorgen. De paddenpoel is reeds aangelegd. Dit wordt aangepast in de toelichting.

Met betrekking tot de vleermuizen: Ten eerste is geen sprake van een essentieel foerageergebied, dit is ook vermeld in de quickscan: "Het plangebied kan benut worden als foerageergebied. Foerageergebied van vleermuizen is alleen beschermd wanneer het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Dat is hier niet het geval".

Ten tweede is resterende 'verstoring' alleen verboden als dit leidt tot een verminderde overlevingskans, reproductie etc. In dit geval is daar geen sprake van. Allereerst omdat er geen essentieel foerageergebied is, er zijn voldoende alternatieven beschikbaar in de omgeving. Verder zijn hier met name algemene vleermuissoorten te verwachten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten zijn niet in grote mate lichtgevoelig, ze jagen soms zelfs bewust onder straatlantaarns. Daarnaast zorgen bomen ervoor dat als er verlichting wordt gebruikt, er ook altijd nog donkere zones zijn. Verlichting van enige betekenisvolle mate zal ook niet de volledige nacht branden. Er blijven dus genoeg foerageermogelijkheden over voor vleermuizen. Er is daarom ook geen noodzaak om een specifieke verplichting betreffende verlichting in het bestemmingsplan te zetten. Door het uitvoeren van de quickscan is de initiatiefnemer op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om lichtverstoring zoveel als mogelijk te voorkomen.

Verder is er uit de zienswijze gekomen dat deze verbouwing reeds heeft plaatsgevonden. Wanneer vermoed wordt dat dit heeft geleid tot negatieve effecten op vleermuizen en een overtreding van verbodsbepalingen van art. 3.5, dan kunnen de initiatiefnemers een handhavingsverzoek indienen bij de provincie Gelderland, dit is namelijk niet de taak van de gemeente of de ODR. Dit feit heeft geen invloed op de beoordeling van een bestemmingswijziging. Overigens, een bestemmingswijziging maakt isolatie niet per se mogelijk, want dat kan altijd met een omgevingsvergunning. Negatieve effecten daarvan hoeven dus niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Anders is het wanneer een ingrijpende verbouwing of uitbreiding mogelijk wordt die eerder niet mogelijk was. De toets hiervan vindt immers plaats bij het indienen van een bouwaanvraag (even los van het feit of dit gebeurt is).

Reactie 9. De locatie wordt getransformeerd naar een recreatieve bestemming, Uit de Aeries berekeningen die gedaan zijn, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j zijn. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal mogelijk nog een stikstofberekening moeten worden gemaakt. Omdat het hier gaat om een kleinschalige bouwactiviteit met hoofdzakelijk laagbouw, zal de eventuele emissie van stikstof van de bouw, verwaarloosbaar zijn. In elk geval is het niet aan de indieners van de zienswijze om te bepalen dat de initiatiefnemer zijn eventuele 'rechten' aan derden beschikbaar moet stellen.

Reactie 10. De tekst komt niet geheel overeen met de toelichting. Dit zal moeten worden aangepast, in paragraaf 3.2 staat het woord 'feestjes'. Dat moet worden verwijderd.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Bijlage 1.

Zienswijze 1:

Mondelinge zienswijze inzake bestemmingsplan Over de Weide 3 te Asch
Ingediend door de [REDACTED] op 10 mei 2023.

[REDACTED] geeft aan dat hij door initiatiefnemer verkeerd is voorgelicht over de impact van het plan. Initiatiefnemer wil voor zijn initiatief een spuitzone op het land van hem leggen. Komt daarmee in botsing met de mogelijke toekomstige plannen van hem en dat is fruitteelt.

10 mei 2023 [REDACTED]

Zienswijzennota Over de Weide 3, Asch

Zienswijze 2:

Gemeenteraad van Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

PER GEWONE POST ALSMEDE VIA TELEFAX: 0344- 579200

Datum 11 mei 2023
Ons kenmerk 01122049
Uw kenmerk
Onderwerp Zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan
Over de weide 3 Asch

Behandeld door
Telefoonnummer
Faxnummer
E-mail

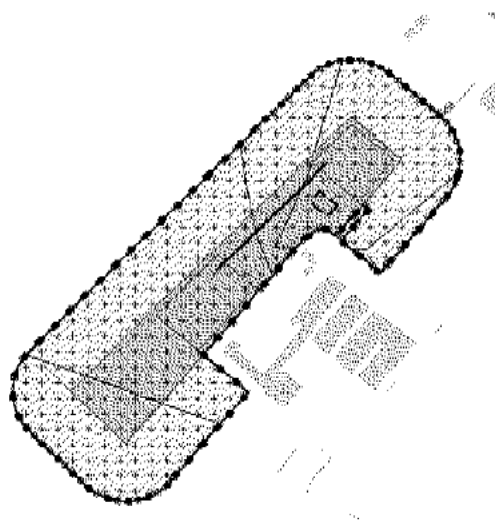
Geachte leden van de raad,

Namens [REDACTED] stel ik u bij deze op de hoogte van hun zienswijze ten aanzien van ontwerp-bestemmingsplan 'Asch, Over de weide 3' zoals dat tot en met 15 mei as. ter inzage ligt.

In dat kader vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Onderstaand treft u de plankaart van het betreffende bestemmingsplan aan.

Zoals uit de bijbehorende legende blijkt, hebben de donkerdergroene gronden de enkelbestemming 'recreatie'. Binnen de gronden met deze bestemming zijn 2 bouwvlakken ingetekend die, gelet op het relatieteken (art 2.3) als één bouwvlak hebben te gelden. Verder heeft binnen de gronden met deze bestemming één vlak(je) van ca. 250 m² de aanduiding 'groepsaccommodatie' en gelden





Pagina

2 van 3

Onderwerp

Zienswijze ontw-bestemmingsplan Over de Weide 3 Asch

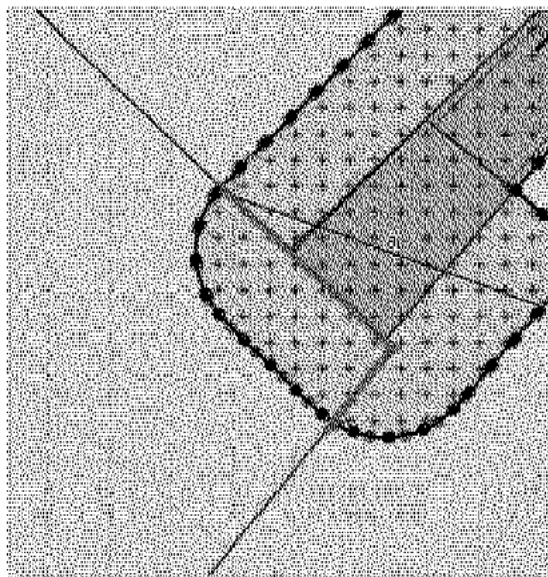
De lichtergroene delen hebben respectievelijk de enkelbestemming 'agrarisch-oeverwalgebied' en 'agrarisch-komgebied'. De gehele lichtgroene omranding heeft verder de gebiedsaanduiding 'spuitvrije zone'.

Verder gelden de binnen het plangebied de dubbelbestemmingen Archeologie 1, 2 en 3.

Perceel cliënten

Een deel van het plangebied is gelegen op een deel van een perceel van cliënten. Het betreft het deel links van onderstaande rode lijnen. Dit deel heeft een grootte van ca 5.000 m².

De betreffende gronden hebben in het ontwerp de enkelbestemming 'Agrarisch-komgebied', de dubbelbestemming 'archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-spuitsvrije zone'.



Spuitsvrije zone

In art 12.1.1 van de planregels van dit ontwerpplan staat dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' mede zijn aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties.

In art 12.1.2 staat dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet is toegestaan.

Bezwaar

Omdat in het thans vigerende bestemmingsplan ter plaatse geen sprake is van een spuitvrije -zone op hun perceel en cliënten logischerwijs niet belemmerd willen worden in hun huidige of toekomstige bedrijfsvoering, verzoeken zij deze spuitvrije zone van hun perceel te verwijderen in het vast te stellen bestemmingsplan.

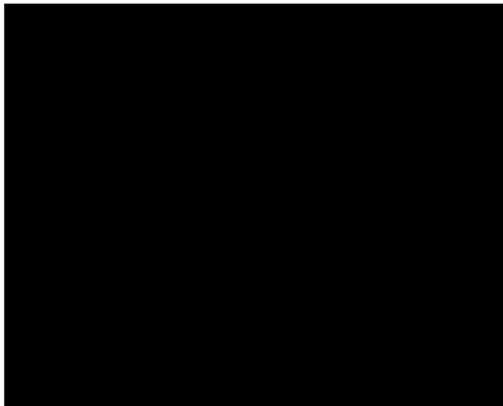


Pagina 3 van 3

Onderwerp Zienswijze ontw-bestemmingsplan Over de Weide 3 Asch

Verzoek

Op grond van bovenstaande verzoek ik u bij het nemen van een besluit over dit ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met hetgeen hierboven is vermeld.



Zienswijzennota Over de Weide 3, Asch

Zienswijze 3:

Naam

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]

Postcode woonplaats

[REDACTED]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Ontwerpbestemmingsplan Asch, Over de weide 3

Uw zienswijze op het plan of besluit

Geachte heer/mevrouw,

Ik ben dit weekend pas geïnformeerd over ontwerp bestemmingsplan Asch, Over de weide 3. Ik ben Rentmeester bij a.s.r. en het kadastrale perceel Buren N 497 is eigendom van a.s.r. u heeft gegeven een erfpacht aan [REDACTED]. Wij zijn op zoek naar tegenpartij maar er zal wel voor agrarisch gebruik een waarde daad bij optreden. Conform het geldende bestemmingsplan is fruitteelt op dit perceel toegestaan. Door de nieuwe ontwikkeling zal onze spuitzone waarschijnlijk worden beperkt. Dat zal derhalve panchade voor ons op evelen. In 2021 heeft u dat afnemer met gevraagd om hieraan mee te werken zonder dat wij panchade konden claimen. Daar heb ik daarna niets meer van gehoord en vind ik ook niet reactie. Te meer omdat dit perceel na einde erfpachtcontract voortgezet eigendom komt van a.s.r. Ik wil graag dat de panchade op voorhand wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur. Dat is ook op een andere manier uw gemeente correct veropen.

Ik beseft dat ik ook nog op een later tijdstip een panchade kan claimen maar wilde toch graag laten weten dat er met u geen overeenstemming is over de te verwachte panchade (waardedaad van ons perceel)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

Zienswijzennota Over de Weide 3, Asch

Zienswijze 4:

Geachte meneer, mevrouw,

Asch is een dorp, maar wordt door de inwoners liefkozend vaak 'gehucht' genoemd. Asch is het kleinste dorp van de Gemeente Buren.

De oppervlakte van Asch is slechts 87 hectare en kent 122 woningen met in totaal 310 inwoners.

Bij de advertenties van te koop aangeboden woningen in Asch komt men teksten tegen als: *"Het vriendelijke dorpje Asch, tussen Buren en Beusichem, is erg fraai landelijk gelegen midden tussen de landerijen en fruitboomgaarden."*, *"Wil je vrij wonen?"* en *"Dit paradijsje ligt tien minuten van de snelweg A2 in een prachtig stuk groen waar de bewoners in ieder seizoen van het jaar en alle dagen van de week enorm genieten."* Dit zijn geen loze verkoopleuzen, maar correcte beschrijvingen betreffende het wonen in Asch.

De zondagsrust bestaat in Asch; er wordt geen gras gemaaid, geen land bewerkt.

Mensen komen niet voor de reuring of vertier in Asch wonen, maar voor de rust.

Het plan om een recreatief gebied te maken van het braak liggende perceel aan Over de Weide 3 te Asch (verder in dit schrijven te noemen 'het Plan') past niet in Asch.

Dit schrijven zal allereerst ingaan op de tegenstrijdigheden in het ingediende plan, vervolgens zullen de in de documentatie aangehaalde punten ter discussie gesteld worden en tot slot zullen er argumenten tegen het Plan aangedragen worden.

Het Plan – de interne tegenspraak:

Het Document 'Bestemmingsplan Toelichting – Asch, Over de Weide 3'

1. Beheerderswoning: Het document 'Bestemmingsplan Toelichting – Asch, Over de Weide 3' vermeldt onder 2.2, pagina 6 en 26 een separate beheerders-/bedrijfswoning, terwijl onder 1.1, pagina 3, maar ook op pagina 7 er geen sprake is van een aparte woning voor de beheerder, daar deze woont in het gebouw waar het groepsverblijf gevestigd is.
2. Paddenpoel: Onder 2.2, pagina 6 wordt de paddenpoel aangehaald, zo ook op pagina 7. Echter wordt er onder 2.2.1., pagina 9 gesproken over 'de eventuele paddenpoel'.
3. Toiletgroepen / sanitair: 2.2, pagina 7 noemt 'toiletgroepen', de tekening op pagina 7 verwijst middels een lijn naar een bouwwerk genaamd 'sanitair'. Over dit bouwwerk / deze ruimte wordt verder niet gesproken.
4. Gebruik: De gasten 'zoeken eerder rust en ontspanning dan vertier' (onder 2.2, pagina 6). Deze zoektocht botst met het gebruik van het paviljoen waar (bedrijfs)borrel, proeverijen, bbq workshops en feestjes gehouden zullen worden (met geluidsinstallatie met microfoon).
5. Fruitteelt: Onder 2.2.1, pagina 9 wordt de aanleg van de hoogstamfruitbomen verklaard door de historische aanwezigheid van hoogstamboomgaarden in de Betuwe. 'Deze fruitbomen zijn zo eigen voor de Betuwe, maar ook in hoog tempo

aan het verdwijnen' aldus de tekst op pagina's 9 en 10. Verder wordt onder 3.2.1, pagina 19 als een van de kernkwaliteiten van het 'Nationaal Landschap', waarbinnen het plangebied ligt, 'Relatief veel boomteelt' genoemd. Echter staat onder 4.14.2, pagina 46 beschreven hoe zeer het omgrenzende gebied ongeschikt is voor fruitteelt.

6. Spuitzone: door een beoogde wijziging van het bestemmingsplan mag een (fruit)boomteler niet in zijn bedrijvigheid worden beperkt, echter is bepaald onder 4.14.2 dat de nieuwe bestemming 'recreatie' een milieuzone-spuitsvrije zone' regelt. Deze eenzijdigheid beperkt de (fruit)boomteler in zijn bedrijvigheid.

Het bovengenoemde document spreekt op pagina 6 over 'gasten die rust en ontspanning zoeken en geen vertier'. Pagina 7 benoemt (bedrijfs)borrels.

Het document 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' rept onder 3.2, pagina 10 over 'feestjes'. Ook worden 'feestjes' in combinatie met een 'muziekinstallatie met microfoon' op de webpagina van het Plan aangehaald.

Het document 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' benoemt op pagina 7 ook een aparte beheerderswoning.

Het Plan – de aangehaalde punten ter discussie gesteld:

Naast het bediscussiëren van de toetsen en conclusies in de ingediende rapporten, zal ook het gebrek aan objectiviteit in de ingediende documentatie inzichtelijk gemaakt worden.

Beide rapporten (Toelichting en Vormvrije m.e.r.-beoordeling) lezen als een brochure ter promotie van het recreatieterrein. Met name door veelvuldige herhaling van kwalitatief beladen termen als '*kwalitatief, duurzaam en aantrekkelijk recreatiegebied*' (pag 3 m.e.r.) en '*De natuurlijke ambiance en de mogelijkheden die dat biedt voor ontmoeten en recreëren staan centraal.*' (pag 6, Toelichting) ondermijnt de objectiviteit en creëert vraagtekens.

Ook de verdere onderzoeksrapporten zijn allen in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld en hanteren, naar het doet vermoeden, de haalbaarheid cq inpasbaarheid van het Plan als uitgangspunt dan wel doelstelling.

De verstrekte en beschikbare documenten zijn allen afkomstig van de initiatiefnemer en omvatten rapporten opgesteld door de door hem in de arm genomen organisaties. De documentatie waarin de gemeente Buren haar eigen onderzoek doet / laat doen ontbreekt en dat roept de vraag op of dit verzoek om wijziging van het bestemmingsplan wel een zorgvuldigheidsbeginsel kent. De ingediende documentatie behartigt voornamelijk de belangen van de initiatiefnemer.

Hieronder zal het ontbreken van de objectieve kijk en de selectieve leeswijze van de verschillende beleidsregels en regelgeving in de documentatie nader uiteengezet cq onderbouwd worden en wordt het de lezer van deze zienswijze duidelijk waarom er vraagtekens rondom het zorgvuldigheidsbeginsel en zelfs in mindere mate evenredigheidsbeginsel en rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel gezet worden wanneer er op basis van de aangeleverde stukken een bestemmingsplanwijziging geaccordeerd wordt.

In het document 'Toelichting' worden in hoofdstuk 3, startende op pagina 14, beleid en regelgeving behandeld. De NOVI, 3.1.1, hanteert drie afwegingsprincipes. Het Plan strookt niet met het tweede principe 'Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal'. Het derde principe 'Afwentelen wordt voorkomen' wordt in zijn geheel terzijde gelaten. Het Plan past niet binnen de identiteit van het dorp Asch en het daarbij behorende buitengebied en de rust die dat brengt. Ook is de (commerciële) behoefte van de initiatiefnemer niet gelijk aan de behoefte van meerdere dorpsbewoners, van nu en van de volgende generatie.

Onder 3.1.3., pagina 15 (document 'Toelichting'), komt de Ladder voor duurzame verstedelijking aan bod. Hier wordt niet gerept over de tekst in de publicatie van de Raad van State d.d. 28 juni 2017: *"Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen, woonwijken, maar ook hotels, ziekenhuizen en recreatieparken kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling."* De behoefte, waarnaar in artikel 3.1.6 lid 2 wordt verwezen, wordt vervolgens op pagina's 16 en 17 onderbouwd door statistieken die aansluiten op de eenzijdige behoefte van initiatiefnemer. Ons inziens voorziet de wetgeving met de term 'behoefte' in een breder concept dan louter die van recreërend Nederland en van de initiatiefnemer. Er wordt volledig voorbij gegaan aan de behoefte van de dorpsbewoners en dan met name de bewoners aan de Achterstraat te Asch.

De aangedragen statistieken laten zien dat Gelderland in 2018 met 2,9 miljoen vakanties zich de meest populaire vakantiebestemming mocht noemen. Aan de behoefte van recreërend Nederland wordt al door Gelderland gehoor gegeven.

Het argument dat er in de Betuwe geen luxe groepsaccommodatie voor meer dan 8 personen te vinden is, is eerder een bewijs dat het niet in de Betuwe past.

Pagina 18 schrijft: *'Gelet op het voorgaande geldt dat deze ontwikkeling voorziet in een behoefte, die aansluit op de huidige wensen binnen de recreatiesector...'*

Graag herhalen wij de vraag of het plan wel een zorgvuldigheidsbeginsel vanuit de Gemeente Buren kent en dat niet de belangen en behoeftes van initiatiefnemer en recreërend Nederland gesteld worden boven de belangen van de inwoners van het dorp Asch.

De conclusie onder 3.1.4 op pagina 18 dat het 'Onderhavig plan in lijn met het rijksbeleid is' is op basis van bovenstaande argumenten onjuist.

Op pagina 19 (onder 3.2.1, document 'Toelichting') wordt gesteld dat het plangebied is aangemerkt als 'Nationaal Landschap'. Vijf kernkwaliteiten kent het 'Nationaal Landschap'. De kernwaarden betreffende dijkhuizen en de verkavelingsstructuur bij Hemmen kunnen buiten beschouwing gelaten worden, daar deze geenszins van toepassing zijn op het Plan. Een van de drie overgebleven kernkwaliteiten die genoemd worden is 'Relatief veel boomteelt'. Volgens de documentatie versterkt het plan de kernkwaliteiten. Welke is onduidelijk, want verderop in het document wordt echter de kernkwaliteit 'boomteelt' terzijde geschoven door de grond ongeschikt te noemen voor (fruit)boomteelt en wordt het door een eenzijdig ingevoerde spuitzone deels onmogelijk gemaakt. Ook de kernkwaliteit 'Weinig pregnante structuur van uiterwaarden' wordt niet door het Plan versterkt.

‘Door het aanbieden van een recreatieve verblijfplaats wordt bijgedragen aan een krachtige en duurzame regio alsmede aan een dynamisch, divers en duurzaam woon- en leefklimaat.’ De onderbouwing van deze stelling cq waarneming is niet in de documentatie terug te vinden en kan men eerder scharen onder promotionele tekst. Deze zienswijze is juist geschreven om aan te geven dat het woon- en leefklimaat een achteruitgang kent door het Plan.

De conclusie onder 3.2.2 op pagina 20 dat het ‘Voorliggend plan is passend in het geldende provinciaal beleid’ is op basis van bovenstaande argumenten onjuist.

Paragraaf 3.3 bespreekt het Gemeentelijk beleid. 3.3.1 behandelt de Omgevingsvisie en noemt de zes speerpunten van deze visie. Het eerste punt betreft ‘Evenwichtige groei’. Het aantal overnachtende gasten is bij volle bezetting 54. Wanneer er nog een borrel of feest gehouden wordt kunnen daar 50 gasten bij komen (20 binnen en 30 buiten). Dat zijn dus maximaal 104 additionele mensen die gedurende een dagdeel of langer in Asch verblijven op een totale bevolking van 310 mensen. Hier kan men niet spreken van een ‘Evenwicht’.

Deze gasten komen allen met de auto. De groei aan verkeer draagt niet bij aan speerpunt 2 ‘Gezonde en veilige leefomgeving’.

Asch kent geen sterke voorzieningen, dat is onderdeel van de charme van het wonen in Asch. Het Plan verandert aan speerpunt 3 “sterke voorzieningen” niets.

‘Werken aan kwaliteit’ is speerpunt 4. De natuurlijke voorzieningen die in het Plan aangedragen worden onderbouwen volgens het document dit speerpunt. Er bestaat geen twijfel dat de natuurlijke elementen die door initiatiefnemer ten doel gesteld worden, de natuurkwaliteit doen verbeteren. Wanneer er echter minimaal 52 mensen recreëren naast een paddenpoel is het de vraag of er sprake zal zijn van een goed voortplantingsbiotoop (pagina 10, document ‘Toelichting’). Wanneer het primaire doel van het Plan ‘bijdragen aan de kwaliteit van de natuur’ zou zijn, dan zou er geen sprake zijn van recreatiewoningen en feestpaviljoen.

Punt 5 wordt ook door het Plan onderschreven, aldus het plan. Punt 5 ‘naar een multifunctioneel buitengebied’. Het buitengebied is met name functioneel voor de commerciële activiteiten van de initiatiefnemer en de recreërende gasten. Voor de inwoners van Asch lijkt in deze onderbouwing geen ruimte.

De leeswijze van de speerpunten is erg vanuit de initiatiefnemer.

Op pagina 21 wordt vermeld dat door de inwoners als belangrijkste opgave ‘hoogstamboomgaard’ wordt benoemd, omdat deze hoort bij de historische omgeving van Asch. Een tiental bomen vormt nog geen boomgaard en deze bomen zullen achter op het besloten recreatieterrein staan, waardoor de inwoners van Asch hier niets van meekrijgen. Ook dit is niet in lijn met de commentaren te lezen op pagina 46, 4.14.2, betreffende fruitteelt.

Landschapsontwikkelingsplan Buren wordt aangehaald in paragraaf 3.3.2 op pagina 21 (document ‘Toelichting’). Functionele karakteristiek kent een drietal punten. De eerste betreft fruit- en boomteelt en weidebouw. De tweede noemt ‘kamperen bij de boer’ en ‘kleine campings’. De derde vermeldt een netwerk aan paden. De derde is niet echt van toepassing op het Plan. Het Plan voorziet niet in de landbouwopties zoals genoemd onder het eerste karakteristiek, sterker nog, het plan is een volstrekt andere mening toegedaan (pagina 46, 4.14.2). Een recreatiegebied met zeven ecolodges van 75 vierkante meter, een

groepsaccommodatie en evenement paviljoen lijkt geenszins op 'kamperen bij de boer' of 'kleine camping'.

Het Landschapsonwikkelingsplan Buren kent ook een achttal Stuwende krachten. Leefbaarheid en veiligheid plattelandswegen worden beide door het Plan flink verstoord. 'Recreëren in relatie tot de cultuurhistorie verwijst' niet naar 6-persoons recreatiewoningen, maar eerder naar 'kamperen bij de boer'. Zo ook 'Kamperen en B&B'. Onder 'Toetsing' op pagina 22 staat inderdaad aangegeven dat het hier geen camping betreft. Waar de aanname 'de kleinschaligheid is wel gewaarborgd' op gebaseerd is, is onduidelijk.

Onder 3.3.3, pagina 22 (document 'Toelichting') worden drie zaken genoemd die symbool staan voor het middengebied. De derde is 'de recreatiewaarde van rust, ruimte en landschapsleer'. Het document spreekt in het kader van het Plan over 'recreatiewaarde van het gebied'. Dit zijn echter twee volstrekt verschillende zaken. 'De recreatiewaarde van rust' laat zich geenszins rijmen met een paviljoen voor borrels en feestjes ondersteund door een geluidsinstallatie met microfoon.

De conclusie onder 3.3.4 op pagina 23 dat het 'Onderhavig plan is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders' is op basis van bovenstaande argumenten onjuist.

In Asch / de buurt van Asch zijn er 240 auto's. Volgens de berekeningen op pagina 26, onder 4.2.2. zijn er 33 parkeerplaatsen nodig voor het recreatiegebied. Dit betreft dus bijna 14% van het gehele wagenpark van Asch. Realistisch gezien is het gebied alleen te bereiken met de auto. Wanneer er in het paviljoen een feest of borrel plaatsvindt waar 40 gasten zijn, dan zijn er meer dan 33 auto's. Graag duidelijkheid over waar deze auto's geparkeerd gaan worden.

Onder 4.2.3 'Verkeersbewegingen', pagina 26, staat dat er er 61 verkeersbewegingen per etmaal zullen zijn. Echter is het te verwachten dat wanneer de recreanten per auto bij de locatie aankomen, zij eerst hun bagage zullen gaan lossen, maar vervolgens naar een winkel dienen te rijden voor boodschappen. Na het doen van de boodschappen, brengen zij deze naar de locatie. Afhankelijk van het middagprogramma kan er nog, per auto, een uitstapje naar het historische stadje Buren gedaan worden. Mocht er 's avonds buiten de deur gegeten worden, dan gaat men wederom met de auto. Deze uiterst normale en op ervaring gebaseerde gang van zaken, doet de bewegingen zeker met een factor 2 toenemen en komt uit op 122 bewegingen per etmaal.

Momenteel zijn er, aldus het document op pagina 26, 170 bewegingen per dag op de Achterstraat, dit is op basis van de aangepaste calculatie (122) een toename van 72%. Met de eerder genoemde 61 bewegingen is het een verhoging van 40%.

De conclusie onder 4.2.4 op pagina 27 dat het 'Aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan' is op basis van bovenstaande argumenten onjuist.

Het aspect Geluid wordt behandeld in paragraaf 4.4. Opvallend is dat hier alleen het verkeersgeluid besproken wordt en het ook draait om de bedrijfswoning. De bewoning van de Achterstraat waar het verkeer langs rijdt en het feit dat er op volle bezetting meer dan 100 mensen op de locatie kunnen bevinden, worden geenszins aangehaald. Kort wordt er gemeld dat er geen sprake zal zijn van het spelen van versterkte muziek.

In alle maanden van het jaar is de dominerende windrichting vanuit het zuidwesten. Al het geluid, muziek of anderszins, waait dus precies van de locatie tegen de bebouwing aan de Achterstraat. Momenteel is het zo dat op een stille avond met zuidwesten wind het treinverkeer bij Culemborg / Geldermalsen hoorbaar is. De spoorlijn is hemelsbreed 6 kilometer verwijderd van de Achterstraat. Zet ruim 100 mensen op een terrein op nog geen 300 meter van de Achterstraat met een zuidwesten wind en het geluid / de overlast is aanzienlijk.

De conclusie onder 4.4.3 op pagina 29 dat het 'Aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan' is op basis van bovenstaande argumenten onjuist.

De bedrijven die naast het beoogde recreatiegebied liggen en waarover paragraaf 4.6 op pagina 31 (document 'Toelichting') gaat, laten op papier qua geluidshinder het Plan toe. De bewoners van Asch kunnen echter uit ervaring delen dat het geluid van het transport naar deze locaties de geluidsnormen overtreft en tevens zijn enkele werkzaamheden ook erg luid. Dat recreatiewoningen niet onder de geluidsregels vallen daar zij geen Bevi-status hebben, neemt niet weg dat wanneer een locatie adverteert met rust en natuur, dat deze rust teniet gedaan wordt door bedrijvigheid afkomstig van de naburige industrie.

De conclusie onder 4.6.3 op pagina 32 dat het 'Aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan' is op papier wellicht juist, maar de praktijk wijst anders uit.

De natuur wordt getoetst onder 4.10. Er wordt aangegeven dat er voor de geplande ingreep een vrijstelling bestaat voor de mogelijk aanwezige soorten. Het gebruik van het woord 'mogelijk' doet vermoeden dat de aanwezige soorten (grondgebonden zoogdieren en amfibieën) niet volledig zijn vastgesteld.

Ook is er sprake van een mogelijk verblijfplaats voor vleermuizen, zo valt te lezen op pagina 41 (document 'Toelichting'). Er staat geschreven 'de beoogde isolatie'. Dit is echter al een achterhaald feit daar de bedrijfswoning al volledig is geïsoleerd en verbouwd. De onafhankelijke toets door de gemeente omtrent de aanwezigheid van vleermuizen ontbreekt in de beschikbare documentatie. De bedrijfswoning kan / kon dienst doen als verblijfsplaats. Wnb art 3.5 stelt dat het verboden is vleermuizen opzettelijk te verstoren. Onder opzettelijkheid valt dan ook "voorwaardelijke opzet" (definitie: als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor dier of plant). Hieronder valt bijvoorbeeld ook al het werk aan een gebouw, waarvan je kunt verwachten dat het direct of indirect schadelijke effecten heeft op de aanwezige vleermuizen en/of hun verblijfplaats. Het wijzigen van de bestemming valt hier ook onder en kan leiden tot het overtreden van de Wet Natuurbescherming.

Voor de renovatie / verbouwing van de bedrijfswoning is geen omgevingsvergunning verleend. De renovatie / verbouwing heeft tevens plaatsgevonden in de maanden van het jaar waarin de kwetsbaarheid van de vleermuizen zeer hoog is.

Het bijgevoegde rapport 'Natuurtoets' geeft aan dat de verlichting van het plangebied niet sterk mag worden aangepast vanwege de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Wanneer de verlichting wel wordt aangepast, wat zeer waarschijnlijk is daar het een recreatiegebied gaat worden met evenementlocatie, dient nader onderzoek plaats te vinden. Hierover vernemen wij graag meer.

De conclusie onder 4.10.3 op pagina 41 dat het 'Aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan' is onvolledig en door de deels onvergunde, verrichte werkzaamheden achterhaald.

Paragraaf 4.14 op pagina 45 (document 'Toelichting') bespreekt Spuitzones. Eerder in dit schrijven is al de veelvuldige contradictie aangehaald dat hoogstambomen bij het historische landschap van Asch horen, maar deze paragraaf geeft aan dat de grond zich geenszins leent voor fruitteelt. Voor de verkoop van de omliggende percelen aan veehouders, stonden de percelen vol met fruitbomen. Het Plan legt eenzijdig een spuitzone op zonder dat de huidige eigenaren deze spuitzones schriftelijk hebben bevestigd. Een bestemmingswijziging mag niet de bedrijvigheid van de bestaande, omliggende bedrijven belemmeren of beperken. Onderhavig plan legt eenzijdig deze beperking wel op.

Waarom zou een weldenkende agrariër niet overwegen om in de toekomst fruitbomen te gaan planten? De veeboeren staan zwaar onder druk. Een hectare tarwe brengt EUR 3.000 op. De omzet van een hectare fruitteelt is ongeveer EUR 20.937,50. (CBS 2022: gem fruitbedrijf 16 hectare groot, opbrengst van EUR 335K gemiddeld, dus per hectare gemiddeld EUR 20.937,50). De investering en de arbeidskosten zijn niet van deze beide bedragen afgetrokken. Netto houdt je aan een hectare fruitteelt meer inkomsten / winst over dan uit een hectare landbouw.

De conclusie onder 4.14.3 op pagina 46 dat 'Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan' is op basis van bovenstaande argument onjuist.

Hoofdstuk 6 beslaat de Uitvoerbaarheid. Paragraaf 6.1. op pagina 52 (document 'Toelichting') informeert dat een anterieure overeenkomst is gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven. Deze overeenkomst is niet voorhanden en zeer zeker relevant voor de bewoners van Asch daar het exploitatieplan de negatieve effecten van het onderhavige plan kan vergroten voor de bewoners van het dorp.

De laatste paragraaf (paragraaf 6.2.3, pagina 53) van het document 'Toelichting' verwijst naar de participatie en de interactie die de initiatiefnemer met buurtgenoten heeft gehad. Niet alleen zijn de bewoners aan de achterstraat sinds mei 2021 veranderd, navraag maakt duidelijk dat opgenomen reacties niet juist zijn weergegeven. Naast reacties van mensen die niet met initiatiefnemer hebben gesproken, zijn ander buurtbewoners in de veronderstelling dat initiatiefnemer voornemens is een viertal trekkershutjes te plaatsen. Ook staan er mensen op de lijst die niet in Asch woonachtig zijn, maar wel als zodanig gepresenteerd worden. De omgevingsdialoog dient zodoende terzijde geschoven te worden.

Argumenten tegen het Plan:

Zoals aan het begin van dit schrijven aangegeven is, bestaat dit document uit drie separate onderwerpen, waarvan dit onderdeel het laatste is alvorens de conclusie te formuleren.

Archeologische Waarde: De kaart op ruimtelijke plannen laat zien dat binnen het plangebied er sprake is van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Het document ‘Toelichting’ spreekt van vrijstelling. De omschrijvende regels spreken echter van een omgevingsvergunningsplicht wanneer er werkzaamheden op deze grond plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld egaliseren en graven. Het Plan vraagt dit soort werkzaamheden op dit deel, maar een vergunningsaanvraag of gedegen toelichting op een eventuele vrijstelling zijn niet voorhanden.

Horeca: De aangeleverde documentatie typeert het paviljoen in het Plan als Horecabedrijf – Categorie 4. De bijgeleverde Staat van horecabedrijven, definieert deze categorie als volgt:

Het beschikbaar stellen van accommodatie ten behoeve van congres, studie, vergadering e.d. waarbij het verstrekken van dranken en/of etenswaren daaraan ondergeschikt is.

De afkorting e.d. laat veel ruimte voor nader in te vullen activiteiten. Een vastgestelde lijst met toegestane activiteiten is wenselijk. In bovenstaande definitie worden geen (bedrijfs)borrels, bbq-workshops en feestjes genoemd. Deze dienen dan ook expliciet uitgesloten te worden.

In andere omgevingsvisie-gerelateerde documentatie op internet wordt Horecabedrijf Categorie 4 geschaard onder de ‘middelzware horeca’ en kunnen dergelijke bedrijven aanzienlijke hinder veroorzaken voor omwonenden.

Duidelijkheid is dus nodig.

Extensief recreëren en genieten van de rust die het buitengebied biedt, gaan niet samen met feestjes en (bedrijfs)borrels. De recreanten die voor louter rust en vrijheid komen, zitten gedurende 60 dagen van het jaar, met borrelde gasten in ‘hun tuin’. De twee verschillende facetten van dit commerciële plan zijn niet te combineren.

Rook: de verschillende rapporten meten van alles, maar er ontbreekt een rapport over de rook die uit de houtkachels komt die als verwarming in de recreatiewoningen worden gebruikt. Met de zuidwesten wind als dominante windrichting, zal de rook richting dorp verplaatst worden, wat tot overlast kan zorgen.

Houtstook: Per 2022 zijn de Ecodesign-richtlijnen in Nederland van kracht geworden. Geen rapport rept over deze richtlijnen en strengere emissie-eisen wanneer er gesproken wordt over de hout gestookte kachels.

Oppervlakte ecolodge icm doelgroep: het document ‘Toelichting’ stelt dat de oppervlakte van de ecolodge 75 vierkante meter moet zijn daar mede het gezin als doelgroep aangemerkt wordt. De statistieken van het CBS stellen dat Nederland slechts 406.310 gezinnen / huishoudens kent met vijf personen of meer. Nederland kent in totaal 8.138.591 huishoudens. Slechts 5% van het totaal. De gemiddelde gezinsgrootte in Nederland is 2,13 mensen. Een kleiner oppervlak waardoor de ecolodge geschikt is voor 4 personen kent een doelgroep van 956.266 4-persoonshuishoudens en 942.346 3-persoons-huishoudens. Respectievelijk 11,7% en 11,6% van de Nederlandse huishoudens. Het argument dat een 4-persoons accommodatie een kleine doelgroep kent is onjuist, daar gezinnen met 3 of 4 personen samen ruim 23% van de Nederlandse huishoudens zijn.

Hoogte ecolodge: met een maximale hoogte van 7 meter en een goothoogte van 5 meter, torenen de geplande 7 lodges boven de aanwezige bomen uit en zullen zij in de tijd van herfst en winter vol in het oog staan. In Nederland is de voorgeschreven hoogte van een

verdieping 2,4 – 2,6 meter. Dit betekent dat de recreatiewoning twee verdiepingen hoog wordt. In de gedeelde stukken wordt veelvuldig gesproken over hoe zeer het plan onderdeel zal gaan uitmaken van het landschap en zelfs dit landschap zal versterken. Hoe kunnen recreatiewoningen, die net zo hoog zijn als het overgrote deel van de bebouwing van woningen aan de Achterstraat, opgaan in het vlakke landschap? Het zal eerder ogen als een nieuwe wijk.

Herplantplicht: Het Besluit van Provincie Gelderland van 10 juni 2021, met zaaknummer 2020-013792, beschrijft de herplantplicht na het kappen van de houtopstand ten noorden van Groenestraat 2 te Asch. Twee gebieden van respectievelijk 699 en 242 vierkante meters, bevinden zich binnen het plangebied. Regelgeving stelt dat de nieuwe beplanting van dezelfde kwaliteit moet zijn als het gekapte groen, ook wel genoemd gelijke 'boomwaarde'. De impressietekening van het onderhavige plan laat deze twee compensatielocaties niet zien. Het ziet er eerder naar uit dat twee recreatiewoningen gepland zijn op de plaats van een van de compensatielocaties. Let wel, er dient 242 vierkante meter toegevoegd te worden. De huidige bomen zijn geen onderdeel van de herplantplicht daar deze er voor het kappen van de houtopstand al stonden. Ook de tweede compensatielocatie wordt niet aangegeven. De gekapte bomen waren essen. Hoogstambomen hebben niet dezelfde 'boomwaarde' en het aantal essen die dienen terug te keren op de aangegeven 699 vierkante meter is talrijker dan twee rijen hoogstamfruitbomen.

Spuitzone: In eerdere bespreking van dit onderwerp werd door ODR aangegeven dat er een spuitzone van 50 meter rondom het plangebied nodig geacht wordt. Deze vrije spuitzone diende middels een schriftelijk ondertekend akkoord bevestigd te worden. Alleen dhr Snoek (perceel Buren, N497) heeft dit akkoord gegeven. Is meneer Snoek pachter of eigenaar? De eigenaren van percelen 737, 806, 131 en 655 hebben dit niet gedaan. In het schrijven dd 27 september 2021 van Alex advocaten wordt aangegeven dat beide eigenaren dit ook niet schriftelijk wensen vast te leggen. De advocaat laat in dit schrijven weten dat initiatiefnemer op eigen grond een spuitzone kan inrichten met betrekking tot de percelen 806 en 131. Tevens is er de mogelijkheid een 'eventuele afschermende, groenblijvende haag of andere (driftwerende) voorziening op te nemen' aldus datzelfde schrijven. (Hier wordt de herplantplicht zoals hierboven aangehaald is, ook eenmalig genoemd.) In dit aangehaalde document wordt gemeld dat de bedrijfswoning (toekomstige groepsaccommodatie) tussen de percelen 737 en 655 ligt, op een afstand van respectievelijk 22 tot 24 meter. Gezegd dient te worden dat dit bestaande bouw is en zodoende de 50 meter niet van toepassing. De planwijziging vraagt om nieuwbouw cq ander gebruik. De bescherming van de bedrijfswoning was ten tijde van de bouw anders dan het onderhavige document doet verzoeken. Als de 50 meter – hypothetisch – van toepassing zou zijn op de bedrijfswoning, dan dienen de eigenaren rekening te houden met 28 – 26 meter spuitvrije zone. Echter komen er tussen de bedrijfswoning en beide percelen recreatiewoningen te liggen. Initiatiefnemer beperkt de eigenaren van beide percelen blijvend in hun bedrijvigheid. Het is onjuist om door de bestemmingsplanwijziging de eventuele wens / noodzaak van de eigenaren om ook binnen de 50 meter fruitteelt te kunnen bedrijven, eenzijdig te ontnemen. De vraag om een schriftelijke bevestiging van de eigenaren zoals eerder gevraagd door Gemeente en ODR, wordt daardoor teniet gedaan.

In het schrijven van de raadsvrouw van initiatiefnemer aan de Bezwaarschriftencommissie d.d. 4 oktober 2021, staat tevens geschreven dat de eigenaren van de percelen die niet schriftelijk hebben bevestigd de spuitzone te gaan

hanteren, hebben zelfs aangegeven 'geen aanleiding om rechten prijs te geven'. Een eenzijdig besluit door middel van een bestemmingsplanwijziging beperkt hun bedrijvigheid terwijl zij hebben aangegeven die beperking onwenselijk te achten.

Handhaving: Het aanbieden van het paviljoen Buitenzicht voor borrels, feesten, bbq workshops etc in combinatie met een Horeca 1 vergunning en een muziekinstallatie met microfoon, is een aanbod dat erg gevoelig is om geluidsoverlast te veroorzaken. Zodra de stille avonden worden verstoord door luide muziek of luide mensen (en de combi daarvan), dan mogen de buurtbewoners of er naar toe of de politie bellen. Het betreft hier een buitengebied en zoals de commerciële website van de planlocatie al aangeeft: alle rust en ruimte. Het is niet aan de bewoners van Asch / de Achterstraat om handhavend te moeten handelen wanneer er sprake is van overlast.

Bedrijvigheid: Op het kleinschalige industriegebied liggende naast het plangebied vindt, in lijn met wat de geleverde documentatie onderschrijft, bedrijvigheid plaats. De documentatie wendt de 'bedrijvigheid' aan als onderbouwing voor de stelling dat het plan niet bijdraagt aan extra geluid(soverlast). Deze aanname berust voornamelijk op opportuniteit, daar de huidige bedrijvigheid zich op werkdagen en binnen reguliere werkuren manifesteert. De nieuwe geluiden cq bedrijvigheid zullen zich concentreren in de avonden, de weekenden en in de open lucht. De bewoners van Asch zitten niet op een maandagmiddag in de tuin te ontspannen, maar genieten als werkende mensen in de weekenden van de rust in en om hun tuin.

Autobewegingen / weekenden: Zo ook de statistieken over de toegenomen autobewegingen. Deze toename wordt vergeleken met een aantal autobewegingen die geteld of geschat zijn? En wanneer? Op een weekdag of weekenddag? Volstrekt onduidelijk. De toename van autobewegingen is al eerder in dit document besproken en de juistheid van de data in twijfel getrokken. Niet alleen de kwantiteit van de bewegingen, maar ook de timing van de bewegingen is relevant. Voor wat betreft de bezoekers van het paviljoen zullen de auto's aan rijden vanaf het middaguur en af rijden begin of laat op de avond. De weekendgasten van de recreatiewoningen zullen met name op vrijdag aankomen en op zondag dan wel maandagochtend vertrekken. Op de tussengelegen tijden zullen de auto's op en af rijden om de dagbesteding te gaan genieten die alleen met de auto bereikt kan worden. De stilte in Asch is vanaf einde middag en in de weekenden zo heerlijk. Het is juist gedurende de meest stille momenten waarop er aanzienlijk meer auto's en bijbehorende bewegingen zullen zijn.

Aantal personen: de vele verschillende documenten noemen verschillende aantallen gasten voor in het paviljoen. Onder andere spreekt de website van een binnenruimte voor 20 mensen en een buitenruimte voor 30 mensen. Het document 'Toelichting' heeft het alleen over de binnenruimte die voor maximaal 20 mensen ruimte biedt. Het document 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' spreekt van 'Paviljoen Buitenzicht: ontmoeten en vergaderen tot 20 personen. Het maximaal aantal mensen dat dus bij een volle bezetting van het plangebied aanwezig kan zijn op het terrein bedraagt dus 74 mensen?

Bezetting: Initiatiefnemer gaat uit van 20 weken volledige bezetting van de recreatiewoningen, 35 weken bezetting van de groepsaccommodatie en 60 dagen per jaar verhuur van het paviljoen. Het zwaartepunt van de bezetting zullen de weekeindes zijn en de mooie maanden van het jaar. Precies de dagen en seizoenen waarin de

hardwerkende inwoners van Asch hun rust zoeken in en rond de tuin. Die rust is echter verhuurd aan 100 recreanten in het plangebied.

Financiële haalbaarheid: de financiële haalbaarheid was eerder een punt ter discussie, deze is ter zijde geschoven op basis van onbekende documentatie cq afspraken. Of het initiatief winst of verlies brengt voor de initiatiefnemer, is voor de bewoners in Asch niet perse relevant. Waar het om gaat is dat de rust van Asch, de rust waarvoor de bewoners in Asch wonen en zijn komen wonen, door initiatiefnemer verkocht wordt aan recreanten. Hier is alleen sprake van verlies voor de bewoners.

Duur verhuur: De documentatie geeft aan dat de huur per midweek, weekeinde, week en maand zal zijn. Ook hier geldt weer het vraagstuk betreffende handhaving en voorkoming van onrechtmatige bewoning.

Vraag naar deze recreatievorm: wanneer men op internet zoekt naar recreatiewoningen voor 6 personen in de Betuwe op kleinschalige parken, komen er vele resultaten naar boven. De gedeelde statistieken in de aangeleverde documenten (onder ander in 'Toelichting', pagina's 16 en 17) zijn afkomstig uit 2019. Sinds 2019 is er een enorme toename waar te nemen qua aanbod vanuit Airbnb en kamperen bij de boer. Dit zijn recreatievormen die plaats vinden binnen bestaande bebouwing. Ook vergaderen op boerenterrein cq buitengebied wordt ruim aangeboden (op al bestaande locaties). Het is aan te raden nogmaals na te gaan in hoeverre het 'unieke aanbod' van het plangebied nog uniek is.

Locatie: De kleinschalige parken in de buurt (kring van 15 km rondom Asch) van Asch bevinden zich niet naast een uiterst klein dorp zoals Asch en ook niet in de meest aanwezige windrichting waardoor het geluid tegen het dorp waait. Ook de bereikbaarheid van de andere nabijgelegen recreatiegebieden is beter geregeld en belast de bewoners niet tot nauwelijks.

Extensieve recreatie: Ten tijde van de Hoorzitting Commissie Bezwarencommissie d.d. 4 oktober 2021 spreekt de raadsvrouw van initiatiefnemer over 'extensieve recreatie'. Onder extensief recreatief medegebruik verstaat men: 'een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen en dergelijke' Extensieve recreatie: 'Recreatie, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid of per tijdseenheid. Recreatie met weinig dynamiek en die weinig druk uitoefent op de omgeving. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig.' Op een bevolking van 310 inwoners op 87 hectare, zijn minimaal 54 en maximaal ruim 100 mensen op nog geen 2 hectare, niet relatief weinig. Ook de noodzaak voor zeven recreatiegebouwen, een paviljoen en een groepsaccommodatie lijkt voor extensieve recreatie veel te veel.

Begunstigingstermijn: Op 10 januari 2021 is het handhavingsverzoek ingediend jegens het illegale bouwwerk in het plangebied. Na verschillende procedurele stappen en bezwaren werd de begunstigingstermijn steeds weer gewijzigd. Uiteindelijk is in november 2021 de begunstigingstermijn tot 1 juli 2023 verlengd. De begunstigingstermijn mag niet te lang zijn, omdat de sanctie dan in feite neerkomt op een verkapt gedogen van de overtreding.

Precedentwerking:

Een hectare tarwe brengt EUR 3.000 op. De omzet van een hectare fruitteelt is ongeveer EUR 20.937,50. (CBS 2022: gem fruitbedrijf 16 hectare groot, opbrengst van EUR 335K gemiddeld, dus per hectare gemiddeld EUR 20.937,50). De investering en de arbeidskosten zijn niet van deze beide bedragen afgetrokken. De voorberekende omzet van het recreatiegebied bedraagt ongeveer EUR 207.500 (gebaseerd op de verhuurfrequentie en de gevraagde tarieven uit de stukken uit 2021 afkomstig van initiatiefnemer.

Er is veel agrarische grond in het Burens buitengebied. De goedkeuring van onderhavig plan, zet de deur wagenwijd open voor precedentwerking. De landbouw- en veeteeltsector staat vanwege regelgeving zwaar onder druk. Regels over oogsttijden, maar ook zeer zeker over mest en stikstofuitstoot, doen veel agrariërs nadenken over alternatieven.

In heel Nederland en ook zeer zeker in de Betuwe en gemeente Buren komen er steeds meer mogelijkheden om te kamperen bij de boer, te vergaderen bij de boer, teambuilding te doen bij de boer en vrijgezellenfeesten te houden bij de boer. Waarom zou de ene ondernemer wel van agrarische grond recreatiegebied kunnen maken en een ander niet.

Stikstof: Hele bouwprojecten om de woningnood het hoofd te bieden liggen stil vanwege de stikstofproblematiek. Het onderhavige plan zal ook stikstof uitstoten. De weinige ruimte die de stikstofregels geven om te kunnen bouwen, moet benut worden voor het bouwen van woningen en niet voor recreatiewoningen in het buitengebied van Asch.

Parkeerplaats: De parkeerplaats is ontoereikend voor het maximum aantal auto's en tevens te dicht op het dorp gesitueerd.

Conclusie:

De gedeelde documenten die de aanvraag dienen te ondersteunen spreken elkaar onderling, maar ook in de documenten zelf tegen. Veel zaken worden aangenomen voor waar. Kijkende naar de regelgeving en de speerpunten uit het beleid, worden alleen de punten aangehaald waaraan het plan voldoet, maar er wordt met een grote bocht om de bezwaarlijke punten heen geschreven.

De plannen, toetsdocumenten en rapporten lezen eerder als verkoopbrochure dan als objectieve, kritische documentatie.

Er wordt voorbijgegaan aan de behoefte van de inwoners van Asch en de rust van Asch (en het buitengebied). De commerciële behoefte van initiatiefnemer staat centraal.

Het onderhavige plan past niet in het buitengebied zo dichtbij de woonkern van het kleinste dorp in de gemeente Buren en precies in de meest voorkomende windrichting.

De toename van autobewegingen en aantal mensen (recreanten) is geenszins in balans met de bestaande autobewegingen en inwoners van Asch.

Het geluid wordt afgedaan als 'niet noemenswaardig' en is gelijk aan de bedrijvigheid van de bedrijven naast het plangebied. Er wordt voorbijgegaan aan de windrichting en het feit dat het plangebied geluid zal veroorzaken met name op momenten waarop er geen

enkele bedrijvigheid in heel Asch is. Er heerst dan stilte. De stilte waarvoor en waarom men in Asch woont.

De precedentwerking die dit plan voorstaat is uiterst onwenselijk kijkende naar het buitengebied en de al enorm groeiende ‘kamperen bij de boer’ en andere nevenactiviteiten die de agrariërs om ons heen ontplooiën.

Waar het in het kort op neer komt vragen wij gemeente het *zorgvuldigheidsbeginsel* in acht te nemen. Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent dat elk besluit door de overheid zorgvuldig wordt voorbereid. Er wordt daarvoor de nodige kennis vergaard en alle relevante feiten en belangen worden afgewogen vóór er een beslissing wordt gemaakt.

De kennis is met name afkomstig van door de initiatiefnemer ingehuurd bureaus en er is geen sprake van het in acht nemen van de belangen van de inwoners.

Ook spreekt artikel 3:4 lid 2 Awb over het evenredigheidsbeginsel. Dit beginsel vraagt van de gemeente Buren dat alle nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding met het beoogde doel van dat besluit. Het is geenszins duidelijk geworden wat het doel is van dit recreatiegebied voor de bewoners van Asch dan wel voor de gemeente Buren. De nadelige gevolgen zijn in dit schrijven uitvoerig aan bod gekomen.

Verder vertrouwen wij erop dat wij kunnen rekenen op de inachtneming van het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel.

Deze zienswijze wordt gedragen door meerdere bewoners van Asch. Het is de rust van ons allen die door dit plan ‘verkocht’ gaat worden. In geen geval kan de rust van de inwoners van Asch ter zijde geschoven worden om deze bestemmingsplanwijziging doorgang te laten vinden.

De personen (en adressen) die deze zienswijze steunen zijn:
Getekende verklaringen zijn voor handen.

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

██████████

████████████████████

████████████████████

[REDACTED]

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

████████████████████

████████████████████

██████████