

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
30 juni 2009	B-2009-4867	20

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
16 juni 2009	B-2009-4867	11

Onderwerp

Bestemmingsplan bedrijventerrein
Homoet

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2009;

besluit:²

1. de zienswijzen conform bijgevoegde nota te beantwoorden en als zodanig gegrond of ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Homoet" met de voorgestelde wijzigingen zoals verwoord in de zienswijzennota vast te stellen.
3. Op pagina 23 in de toelichting onder 'Artikel 3. Bedrijf' de zin te schrappen, luidende: 'Voor gronden aan de noordzijde van het plangebied is een gebied aangeduid voor een bedrijf dat uitsluitend gebruikt mag worden voor boten en caravanstalling.'

Vastgesteld in de openbare
vergadering van 30 juni 2009

De griffier,

G. van Droffelaar

De voorzitter,

drs. K.C. Tammes

² Geamendeerd besluit

Mondeling amendement van de voorzitter ter zake van agendapunt 20 (Bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet, B-2009-4867)

De raad in vergadering bijeen op 30 juni 2009;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 mei 2009;

Besluit:

aan het voorliggende conceptbesluit onder punt 3. toe te voegen:

Op pagina 23 in de toelichting onder 'Artikel 3. Bedrijf' de zin te schrappen, luidende: 'Voor gronden aan de noordzijde van het plangebied is een gebied aangeduid voor een bedrijf dat uitsluitend gebruikt mag worden voor boten en caravanstalling.'.

En gaat over tot de orde van de dag.

Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet Maurik

In deze zienswijzennota worden achtereenvolgens de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven, waarna het voorstel voor beantwoording is opgenomen.

Indieners

1. Familie E.D. Bouwman- van de Waal, Buitenweg 73, 4021 BC Maurik.
2. Familie H. Drost, Buitenweg 80, 4024 BH Eck en Wiel.
3. 't Schoutenhuis b.v., Postbus 13, 3930 EA Woudenberg, namens de heer E.B Kortleve, Hoemoetsestraat 19, 4024 HG Eck en Wiel
4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel.
5. Tennisvereniging Luno, Postbus 24, 4020 BA Maurik.
6. Mondelinge zienswijzen informatieavond bedrijventerrein Homoet 30 maart 2009.
7. Familie G.L. Macaré, Buitenweg 75, 4021 BC Maurik.
8. Gelderse Milieufederatie, Jans Buitensingel 14, 6811 AB Arnhem
9. Familie R.B. Willemse-Toebast, Buitenweg 74, 4021 BE Maurik
10. A.J.G. Hogendoorn, Buitenweg 68, 4021 BE Maurik
11. ing. G.E. Stap Postbus 7 6675 ZG Valburg, namens erven van de heer G.C. Drost, p/a Buitenweg 72, 4021 BE Maurik

Algemene achtergrond

Op 26 september 2006 heeft de gemeenteraad van Buren het "Masterplan Maurik 2020" vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van het Masterplan vormt de gecombineerde ontwikkeling van het te realiseren sportpark, het te ontwikkelen bedrijventerrein Homoet en de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen aan de oostzijde van de kern Maurik.

De realisatie van het bedrijventerrein Homoet is een antwoord op de ruimtelijke behoefte aan nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor bedrijven. Binnen de gemeente Buren bestaat, zoals is gebleken uit het onderzoek "Behoeftte bedrijfshuisvesting tot 2015" behoefte aan 27,5 hectare netto nieuw bedrijventerrein voor de lokale ondernemers. In een reeks van plannen (de structuurvisie "Buren in bloei"; de structuurschets kern van Maurik "tussen dijk en wetting"; en het "Masterplan Maurik") heeft de gemeente het gebied Homoet tussen Maurik en Eck en Wiel aangewezen als de beste mogelijkheid voor concentratie en uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente. De mogelijkheid ligt hier om in de loop van de jaren 25 hectare bedrijventerrein te realiseren. Door het stimuleren van intensief ruimtegebruik op bestaande en nieuw te ontwikkelen terreinen kan hiermee aan de ruimtebehoefte worden voldaan. Voorliggend bestemmingsplan dient om de realisatie van het bedrijventerrein Homoet mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor netto 14 hectare voor nieuwe bedrijven.

1. Familie E.D. Bouwman- van de Waal Buitenweg 73 4021 BC Maurik.

Maakt bezwaar tegen:

1. Bouw botenloods aan de Buitenweg, de Buitenweg is onderdeel van fiets en wandelroutes. Gepleit wordt voor het behoud van landelijk karakter, zoals verwoord in Buren in Bloei.
2. De geplande botenloods valt buiten de uitbreidingsplannen van het bedrijventerrein zoals aangegeven in de structuurschets Maurik.

Antwoord:

1. De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief van het Eiland van Maurik waarvoor medewerking van de gemeente is gevraagd. Deze medewerking wil de gemeente verlenen, gelet op de argumentatie van het Eiland van Maurik. De botenloods dient namelijk zo dicht mogelijk in de buurt te liggen van de jachthaven: Transport van en naar de botenloods dient idealiter ook zo weinig mogelijk bochten te bevatten, omdat het niet gemakkelijk manoeuvreren is met botentrailers. Gemeente hecht belang aan het initiatief voor de totale toeristische en recreatieve ontwikkeling van de gemeente Buren. De gemeente acht de aantasting van het landelijke karakter ter plaatse beperkt van aard, gelet op de aanwezigheid van schuren van een loonwerk-bedrijf en een fruitkweker in de directe nabijheid van de beoogde nieuwe bestemming.

2. In het kader van het ontwikkelen van het bestemmingsplan voor Homoet, in vervolg op het Masterplan Maurik uit 2005, is het initiatief ingepast. In overleg met de provincie Gelderland is voor het perceel hoek Buitenweg-Doejenburg de rode contour overschreden. Ten westen van het beoogde perceel voor de botenloods, valt het bestemmingsplan ruimschoots binnen de rode contour, hierdoor wordt de overschrijding van de hoek Buitenweg-Doejenburg gecompenseerd.

2. Familie H. Drost, Buitenweg 80, 4024 BH Eck en Wiel.

Maakt bezwaar tegen:

1. Bouw botenloods, de Buitenweg is onderdeel van fiets en wandelroutes. Door de bouw van de botenloods verliest de Buitenweg zijn agrarisch en toeristisch karakter.
2. De botenloods is strijdig met hetgeen is verwoord in het Masterplan Maurik
3. Verkeersintensiteit op de Buitenweg wordt door de realisatie van de botenloods groter.
4. De geplande botenloods is veel groter dan de huidige agrarische loodsen aan de Buitenweg.
5. Het uitzicht vanuit de woning wordt ontnomen.
6. De realisatie van de botenloods is geen, zoals de gemeente nastreeft ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein, arbeidsintensief bedrijf.
7. Beeldkwaliteitsplan is hier, in tegenstelling tot de Homoetsestraat, niet van toepassing

Antwoord:

1. De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief van het Eiland van Maurik waarvoor medewerking van de gemeente is gevraagd. Deze medewerking wil de gemeente verlenen, gelet op de argumentatie van het Eiland van Maurik en het belang dat aan het initiatief gehecht wordt voor de totale toeristische en recreatieve ontwikkeling van Buren.
2. In het kader van het ontwikkelen van het bestemmingsplan voor Homoet, in vervolg op het Masterplan Maurik uit 2005, is het initiatief ingepast. In overleg met de provincie Gelderland is voor het perceel hoek Buitenweg-Doejenburg de rode contour overschreden. Ten westen van het beoogde perceel voor de botenloods, valt het bestemmingsplan ruimschoots binnen de rode contour, hierdoor wordt de overschrijding van de hoek Buitenweg-Doejenburg gecompenseerd.
3. De Buitenweg heeft in het Gemeentelijke verkeer- en vervoerplan Buren 2005 de functie van erf-toegangsweg. Bij die functie is een hoeveelheid verkeer van twee tot vierduizend voertuigen per etmaal normaal. Uit verkeerstellingen bij de Buitenweg 80 (2004) is op een gemiddelde werkdag een intensiteit van 834 voertuigen per etmaal geregistreerd. Door het arbeidsextensieve karakter van de botenopslag ter plaatse van de Buitenweg vinden er weinig tot geen verkeersbewegingen plaats en zal dit geen gevolgen hebben voor de verkeersfunctie van de Buitenweg.
4. De loods kent weliswaar grotere afmetingen dan tot nu toe aan de Buitenweg gerealiseerd zijn, maar de maatvoering is exact gelijk aan de rest van de maatvoeringen in het plan Homoet (goot-hoogte 8 meter, nokhoogte 12 meter en max. 80% bebouwing van bouwvlak). Een afwijking betreft het bouwvlak dat verder van de openbare weg (Buitenweg) is gesitueerd dan in de rest van het plan Homoet. Ter plaatse van de Buitenweg is aangesloten op de rooilijnen voor bedrijfsgebouwen die in de directe omgeving staan. Tenslotte zal in het plan een groenzone worden opgenomen van 4 meter breedte gerekend vanaf insteek sloot langs de Buitenweg, waarbij de gemeente in overleg met de eigenaar nastreeft dat de bestaande haag langs de Buitenweg gehandhaafd blijft. Bouwplannen zullen door de Welstand commissie worden getoetst en uiteraard zijn ook de bepalingen over buitenopslag en dergelijke van toepassing op de kavel.
5. Het verlies van uitzicht is inherent aan de gemaakte beleidskeuze voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein, inclusief het inpassen van een particulier initiatief. Aan het woongenot dat men heeft vanwege een vrij uitzicht kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het algemeen belang voor het realiseren van een bedrijventerrein weegt in dit geval zwaarder dan het particuliere belang van het behoud van een vrij uitzicht en vloeit voort uit een integrale afweging van belangen die in het masterplan en op bestemmingsplanniveau is gemaakt.
6. Het particulier initiatief van het Eiland van Maurik kent ter plaatse van de locatie Buitenweg geen arbeidsintensief karakter. Echter de botenopslag ter plaatse van de Buitenweg moet worden gezien in het totaal van activiteiten van het Eiland van Maurik. De totale werkgelegenheid op of vanwege het Eiland van Maurik is aanzienlijk.
7. Voor de locatie aan de Buitenweg gelden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen, zoals langs de (verkeersintensieve) Homoetsestraat wel het geval is. Met het oog op de locatie is het bouwvlak wel verder van de weg afgelegd dan op de rest van het terrein en zal een groenstrook van 4 meter breedte langs de Buitenweg op de plankaart worden opgenomen.

3. 't Schoutenhuis b.v., Postbus 13 3930 EA Woudenberg, namens de heer E.B Kortleve, Homoetsestraat 19, 4024 HG Eck en Wiel

Maakt bezwaar tegen:

1. Het perceel Homoetsestraat 19 van cliënt komt ingeklemd te zitten tussen het nieuwe bedrijven-terrein Homoet en het perceel aan de Homoetsestraat 21. Het perceel Homoetsestraat 19 ligt niet in het bestemmingsplan Homoet en ook niet in Doejenburg. Het verzoek is om het perceel aan de Homoetsestraat 19 een bedrijfsbestemming 3.2 in bestemmingsplan Homoet te geven.
2. Groenstrook op het perceel aan de Homoetsestraat 21 staat niet ingetekend. Deze moet wel ingetekend worden.
3. Bericht dat er aanspraak op planschade wordt gedaan.

Antwoord:

1. Ter eerste wordt opgemerkt dat het perceel aan de Homoetsestraat 19 is opgenomen in bestemmingsplan Doejenburg met een woonbestemming. De gemeente is bereid tot het wijzigen van de woonbestemming in een bedrijfsbestemming, inclusief handhaving van de woning als bedrijfswoning, onder het overleggen door belanghebbende van de benodigde onderzoeken die vereist zijn bij een bestemmingswijziging. De toegestane maximale bedrijfscategorie is 3.1, als gevolg van de aanwezigheid van een woning van derden aan de overzijde van de Homoetsestraat genummerd 42. Dit zal echter, gelet op de voortgang, niet worden meegenomen in het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet, maar in een separaat bestemmingsplan.
2. De bestaande groenstroken rond het perceel aan de Homoetsestraat 21 blijven gehandhaafd.
3. Het staat belanghebbende vrij om een planschadeclaim in te dienen, deze zal in een separate procedure worden beoordeeld als het bestemmingsplan Homoet onherroepelijk is geworden.

4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Maakt bezwaar tegen:

Regels

1. Onder artikel 6.1.1 "Verkeer" is niet vermeld dat deze ook benut kan worden voor water. Ten aanzien van mogelijke verplaatsing van kunstwerken is dit wel wenselijk.
2. Onder artikel 8 "Waterstaat –Beheerszone" zal 4 m obstakelvrij gehouden moeten worden ter plaatse van het schouwpad.

Plankaart

3. Op de plankaart ontbreekt voor een gedeelte de bestemming Waterstaat-Beheerszone.
4. De op de plankaart aangegeven verkeersbestemming ten noorden van het perceel aan de Homoetsestraat 42 conflicteert met de ter plaatse aanwezige B-watergang aan de zuidzijde van de Homoetsestraat.

Toelichting

5. Er ontbreekt dat er geen uitlopende bouwmaterialen mogen worden toegepast.
6. Er wordt niet expliciet aangegeven dat de waterberging ook buiten het plangebied wordt gerealiseerd.

Antwoord:

Regels

1. Aan artikel 6 "Verkeer" wordt de bestemming "Water" toegevoegd.
2. Zoals in artikel 8.3 staat aangegeven, is er een ontheffing mogelijk voor de bouw van bouwwerken in de bestemming "Waterstaat –Beheerszone". Echter, in het artikel is ook aangegeven dat vooraf toestemming door de waterbeheerder zal moeten worden verleend. Daardoor is de obstakelvrije zone in het bestemmingsplan gewaarborgd.

Plankaart

3. Het gedeelte Waterstaat-Beheerszone wordt aangepast.
4. Volgens het bestemmingsplanstramien zoals deze door de gemeente Buren wordt gehanteerd, wordt de weg en bijbehorende zichtbare watergangen op gemeentelijk terrein meegenomen op de plankaart. Ter plaatse van de Homoetsestraat 40A ligt de B-watergang onderduikt op grond van de gemeente. Hierdoor is er voor dit gedeelte geen aparte bestemming opgenomen. Door het aanpassen van artikel 6 "Verkeer" (inclusief water), is dit nu ondervangen.

Toelichting:

5. In de aangepaste watertoets en waterparagraaf is specifiek opgenomen dat uitlopende bouwmaterialen niet mogen worden toegepast.
6. In de aangepaste watertoets en waterparagraaf is een nadere toelichting gegeven op de verdeling van de waterberging, zoals deze binnen de plangrenzen en buiten de plangrenzen wordt gerealiseerd.

5. Tennisvereniging Luno, Postbus 24, 4020 BA Maurik

Maakt bezwaar tegen:

1. Ter plaatse van de huidige tennisvelden wordt de bestemming gewijzigd van "Sport" in "Bedrijventerrein". Gemeente vernietigt daarmee het geprivatiseerde vermogen en daarmee het bestaansrecht van de tennisvereniging.
2. Gemeente heeft onvoldoende inzicht gegeven in de geraamde kostenraming voor de verhuizing.
3. De tennisvereniging heeft tot 2023 nog een pachtvereenkomst op de locatie van het toekomstige bedrijventerrein.
4. Het zelfbeschikkingsrecht van de tennisvereniging wordt opengebroken.
5. Vermogen van de tennisvereniging wordt vernietigd bij een verhuizing.
6. Tennisvelden mogen niet dicht bij bebouwing worden gesitueerd, dit geeft lichtoverlast.
7. Is inpassing van de tennisvelden in het bedrijventerrein een optie?
8. Gezien de economische recessie is de uitbreiding van Homoet niet meer noodzakelijk.
9. De tennisvereniging dringt aan op een second opinion op de financiële haalbaarheid van het plan.

Antwoord:

1. Over de verplaatsing van het tennispark naar elders heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met het bestuur van de vereniging, onder andere in mei en september 2008. Daarbij is van de zijde van de tennisvereniging aangegeven dat men geen voorstander is van verplaatsing en dat bij eventuele verplaatsing geen voorkeur bestaat voor het verplaatsen naar het nieuw te realiseren sportpark in Maurik. Deze stellingname van de tennisvereniging heeft bij de gemeente geleid tot een alternatief voorstel, namelijk verplaatsing naar de bestaande sportlocatie te Eck en Wiel, die vrijkomt als gevolg van de fusie van de voetbalvereniging Eck en Wiel met de voetbalvereniging van Maurik. Van de zijde van de tennisvereniging is dit alternatief met belangstelling begroet en is in een overleg aangegeven dat de optie serieus zal worden bekeken. Van de zijde van de gemeente is daarbij nadrukkelijk aangegeven dat een passende financiële vergoeding zal worden gegeven voor het verplaatsen van de tennisvereniging en dat ook over de overige voorwaarden waaronder verplaatsing kan plaatsvinden heldere afspraken worden gemaakt.
2. De gemeente heeft inzicht gegeven in de geraamde kosten voor verplaatsing van de tennisvereniging naar een andere locatie. Daarbij is uitgegaan van de geraamde kosten voor verplaatsing naar het nieuwe sportpark Maurik. Het betreffende overzicht kan ook gehanteerd worden voor verplaatsing naar het sportpark te Eck en Wiel. Het door de tennisvereniging gewenste inzicht in de kostenramingen zoals verstrekt aan de andere verenigingen is, gelet op het door de tennisvereniging verkozen eigen traject, wat de gemeente betreft, niet meer aan de orde.
3. De gemeente is bloot eigenaar van de gronden, terwijl de tennisvereniging de grond in erfpacht heeft gekregen. Dit erfpachtsrecht geldt tot 2023. Het uitgeven van de grond in erfpacht door de gemeente resulteert niet in de verplichting om voor deze gronden geen andere bestemming voor te bereiden. Wel heeft het erfpachtsrecht een bepaalde waarde. Deze zal door de gemeente moeten worden vergoed. Dit kan in natura bij het ter beschikking stellen van een nieuwe locatie of in geld.
4. De tennisvereniging heeft de opstallen en de banen van de gemeente gekocht. Daarnaast heeft zij het hiervoor genoemde erfpachtsrecht. De tennisvereniging kan daardoor zelf beslissingen nemen ten aanzien van het beheer en onderhoud van de tennisvelden. Op basis van het bestemmingsplan Homoet heeft de gemeente aangegeven de locatie te willen omvormen naar bedrijventerrein. Dit betekent dat de tennisvereniging op een andere locatie moet worden gehuisvest. De gemeente is niet voornemens op deze andere locatie een ander regime te laten gelden. Zij kunnen daarom op deze andere locatie weer dezelfde beslissingen nemen als nu het geval is.
5. Bij de verplaatsing zal een taxatie worden opgesteld waarin als uitgangspunt geldt dat vergelijkbare tennisvelden worden aangelegd, eventueel gecorrigeerd met de afschrijving van de huidige velden. De gemeente heeft de geraamde kosten voor de verplaatsing reeds aan de tennisvereniging doorgegeven, maar hierop geen reactie ontvangen. Nader overleg is noodzakelijk om de vergoedingen te bepalen. De gemeente heeft reeds getracht hiervoor een afspraak te maken.

6. Zowel in het oorspronkelijke plan voor het sportpark Maurik als voor de alternatieve locatie te Eck en Wiel kan voor de baanverlichting een zodanige oplossing worden gevonden dat nabij gelegen woonbebouwing geen overlast ondervindt.
7. De gemeente heeft in het kader van het Masterplan Maurik (2005) de beleidsmatige keuze gemaakt om ten behoeve van het realiseren van een nieuw bedrijventerrein alle sportverenigingen te verplaatsen. Daarvoor wordt het nieuwe sportpark Maurik gerealiseerd. Het handhaven van de tennisvereniging is op grond van deze beleidskeuze niet aan de orde en de gemeente ziet ook geen redenen om de beleidskeuze te heroverwegen.
8. De huidige economische recessie zal, evenals alle voorgaande recessies, van tijdelijke aard zijn. Het realiseren van het bedrijventerrein Homoet past in alle bestaande regionale en provinciale visies en scenario's voor bedrijventerreinontwikkeling op de korte en middellange termijn. Daadwerkelijk realisatie wordt voorzien vanaf medio 2010. Op grond van voorspellingen van het Centraal Planbureau is de recessie dan over zijn hoogtepunt heen en naar verwachting zal de vraag naar bedrijventerreinen dan ook weer gaan toenemen, ook op lokaal niveau. Tenslotte beschikt de gemeente over een wachtlijst met circa 60 gegadigden voor vestiging op Homoet. Deze lijst wordt momenteel geactualiseerd, teneinde potentiële gegadigden te kunnen voorbereiden op daadwerkelijke uitgifte.
9. De financiële haalbaarheid van het plan is op realistische uitgangspunten gebaseerd, zowel wat betreft de verwerving van gronden, de verplaatsing van de sportverenigingen en de uitgifte van gronden (tempo en prijs). Een second opinion acht de gemeente dan ook niet nodig.

6. Mondelinge zienswijzen informatieavond bedrijventerrein Homoet 30 maart 2009.

Maakt bezwaar tegen:

1. Worden er op Homoet vrachtwagenparkeerplaatsen gerealiseerd?
2. Kunnen de antennes op de zendmast in Homoet niet verplaatst worden naar de kerktoeren?
3. Wat is de toename van geluid vanuit Wehkamp op de achterliggende woningen?
4. Wat wordt er gedaan aan de beeldkwaliteit vanuit het bedrijventerrein naar de Buitenweg?
5. Is er mogelijkheid voor starters op het bedrijventerrein?
6. Is de buitenopslag in het bestemmingsplan op dezelfde wijze geregeld als in het bestemmingsplan van Doejenburg?

Antwoord:

1. De problematiek van het 's nachts parkeren van vrachtwagens wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door aanrijdend vrachtverkeer naar Wehkamp. Met Wehkamp wordt overleg gevoerd over het oplossen van deze problematiek op of direct nabij het terrein van Wehkamp.
In het gemeentelijke verkeer en vervoerplan Buren 2005 is afgesproken dat bedrijven op hun eigen terrein parkeren en het geen gemeentelijke taak is parkeerterreinen aan te leggen.
2. KPN bekijkt de mogelijkheid van verplaatsing van de zendmast voor mobiele telefonie naar de kerktoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nadere onderzoek kan de plaatsing van de zendmast komen te vervallen, maar zolang hierover geen definitieve afspraken zijn gemaakt met KPN, blijft de mogelijkheid voor plaatsing op Homoet gehandhaafd.
3. In het kader van het bestemmingsplan is er een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle scenario's voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Indien Wehkamp het laden en lossen wil wijzigen, zal een aanpassing van de milieuvergunning noodzakelijk zijn. Onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek.
4. Voor de locatie aan de Buitenweg gelden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen, zoals langs de (verkeersintensieve) Homoetsestraat wel het geval is. Met het oog op de locatie is het bouwvlak wel verder van de weg afgelegd dan op de rest van het terrein en zal een groenstrook van 4 meter breedte langs de Buitenweg op de plankaart worden opgenomen.
5. Uiteraard biedt het bedrijventerrein ook ruimte aan startende ondernemingen, c.a. aan initiatieven om startende ondernemingen te huisvesten. De gemeente zal zelf niet het initiatief nemen tot realisering van huisvesting van startende ondernemingen. Op de lijst van geïnteresseerden staan wel initiatieven voor een bedrijfsverzamelgebouw.
6. De opslag van materialen in het bestemmingsplan Homoet is geregeld in artikel 3.3.3. In het bestemmingsplan Doejenburg is de opslag van materialen minder stringent geregeld. Het bestemmingsplan Doejenburg zal, volgens de planning, in 2009 geactualiseerd worden. In het geactualiseerde bestemmingsplan zal de buitenopslag conform artikel 3.3.3 van het bestemmingsplan Homoet, worden geregeld.

7. Familie G.L. Macaré, Buitenweg 75, 4021 BC Maurik.

Maakt bezwaar tegen:

1. Bouw botenloods is strijdig met hetgeen is verwoord in het Masterplan Maurik.
2. Door de bouw van de botenloods, gaat het zicht op de omgeving verloren. De Buitenweg verliest hierdoor zijn toeristisch karakter.
3. Verplaatsing zendmast. Deze wordt verplaatst naar het gebied met veel recreatie en meer bebouwing.
4. Beeldkwaliteitsplan is ter plaatse van de Buitenweg, in tegenstelling tot de Homoetsestraat, niet van toepassing.
5. Onderzoek naar de mogelijkheid van een geluidswand tussen Wehkamp en het buitengebied.

Antwoord:

1. In het kader van het ontwikkelen van het bestemmingsplan voor Homoet, in vervolg op het Masterplan Maurik uit 2005, is het initiatief ingepast. In overleg met de provincie Gelderland is voor het perceel hoek Buitenweg-Doejenburg de rode contour overschreden. Ten westen van het beoogde perceel voor de botenloods, valt het bestemmingsplan ruimschoots binnen de rode contour, hierdoor wordt de overschrijding van de hoek Buitenweg-Doejenburg gecompenseerd.
2. De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief van het Eiland van Maurik waarvoor medewerking van de gemeente is gevraagd. Deze medewerking wil de gemeente verlenen, gelet op de argumentatie van het Eiland van Maurik en het belang dat aan het initiatief gehecht wordt voor de totale toeristische en recreatieve ontwikkeling van Buren.
3. KPN bekijkt de mogelijkheid van verplaatsing van de zendmast voor mobiele telefonie naar de kerktoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nadere onderzoek kan de plaatsing van de zendmast komen te vervallen, maar zolang hierover geen definitieve afspraken zijn gemaakt met KPN, blijft de mogelijkheid voor plaatsing op Homoet gehandhaafd.
4. Voor de locatie aan de Buitenweg gelden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen, zoals langs de (verkeersintensieve) Homoetsestraat wel het geval is. Met het oog op de locatie is het bouwvlak wel verder van de weg afgelegd dan op de rest van het terrein en zal een groenstrook van 4 meter breedte langs de Buitenweg op de plankaart worden opgenomen.
5. In het kader van het bestemmingsplan is er een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle scenario's voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Indien Wehkamp het laden en lossen wil wijzigen, dat thans aan de westzijde van het gebouw plaatsvindt, zal een aanpassing van de milieuvergunning noodzakelijk zijn. Onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek.

8. Gelderse Milieufederatie. Jans Buitensingel 14, 6811 AB Arnhem

Maakt bezwaar tegen:

1. Prognose uitgifte bedrijventerrein tot 2015 en na 2015 in de gemeente Buren.
2. Onvoldoende ontsluiting op hoofdwegenstructuur en ontbreken dekking exploitatietekort.
3. Onvoldoende relatie met herstructurering bedrijventerrein Doeijenburg, ook in exploitatietechnische zin.
4. Ontbreken van minimum bebouwingspercentage en voorstander van hogere bebouwingshoogte ter stimulering intensief ruimtegebruik.
5. Ontbreken van beeldkwaliteitsplan en parkmanagement.

Antwoord:

1. Het bedrijventerrein Homoet wordt ontwikkeld overeenkomstig het beleid neergelegd in Structuurvisie "Buren in bloei" (2003), Structuurschets Maurik "tussen dijk en wetering" (2004), Masterplan Maurik (2005), Streekplan Gelderland (2005) en het Regionaal Uitvoerings Programma (RUP 2006, afgestemd met gemeenten Regio Rivierenland) van het streekplan. Het bedrijventerrein Homoet voorziet in ruim 14 ha uitgeefbaar terrein, inclusief de locatie voor de botenloods (1,2 ha.). De gemeente Buren beschikt op dit moment nog slechts over een beperkt uitgeefbaar areaal (6.500 m²) bedrijventerrein bij de kern Buren. In de overige kernen is momenteel geen uitgeefbaar terrein meer beschikbaar. Het uitgeefbaar terrein op Homoet past derhalve ook in het beeld van TM-scenario voor Buren uit het document "Gelderland in vier bedrijven" waarin tot en met 2016 ca 13,3 ha. netto benodigd is. De overige in de zienswijze van de GMF genoemde bedrijventerreinen,

betreffen potentiële locaties waar in de toekomst bedrijventerrein gerealiseerd kan worden, maar waarover nog geen definitieve planologische besluiten zijn genomen. Tenslotte is vermeldenswaard dat de afgelopen 5 jaar een lijst is ontstaan met belangstellenden voor vestiging op het bedrijventerrein Homoet. Op deze lijst staan 61 belangstellenden. Vanaf half maart 2009 wordt deze lijst geactualiseerd met het oog op de daadwerkelijke uitgifte die in de loop van 2010 kan gaan plaatsvinden. De stand per 1 mei 2009 is dat 14 belangstellenden hebben aangegeven nog steeds zeer geïnteresseerd te zijn in vestiging op Homoet. Het betreft een potentiële vraag van 30.300 m².

2. Ontsluiting op hoofdwegenstructuur is voorzien in de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de Homoetsestraat en de N320. Hiermee wordt alle bedrijventerrein gerelateerd verkeer van Homoet, Doeijenburg en Wehkamp van de Homoetsestraat afgeleid en uit de kern Maurik geweerd. Ten behoeve van alle plannen aan de oostzijde van Maurik heeft de gemeenteraad in 2005 een tekort van in totaal 1,75 miljoen afgedekt. Bedrijventerrein Homoet maakt onderdeel uit van de plannen voor de oostzijde van Maurik en daarmee is het door de GMF gesignaleerde tekort eveneens afgedekt.
3. In de exploitatie van het bedrijventerrein Homoet is voorzien in een bijdrage van € 200.000,- aan de revitalisering van Doeijenburg.
4. De gemeente Buren is van opvatting dat het opnemen van een minimum bebouwingspercentage op een kleinschalig lokaal bedrijventerrein niet significant bijdraagt aan intensivering van het ruimtegebruik. De in Homoet opgenomen bebouwingshoogten zijn hogen dan op Doeijenburg zijn toegestaan, juist om intensiever ruimtegebruik mogelijk te maken.
5. De gemeente Buren is voorstander van parkmanagement, mits een dergelijk initiatief gedragen wordt door het bedrijfsleven. Over invoering van parkmanagement op Homoet wordt momenteel overleg gepleegd met de Bedrijvenkring Buren. Het betreft geen onderwerp dat in de regels of de toelichting vastgelegd moet worden. Voor het beeldbepalende gebied langs de Homoetsestraat zijn in het bestemmingsplan aanvullende bepalingen met betrekking tot beeldkwaliteit opgenomen. De gemeente ziet geen noodzaak deze eisen voor het gehele terrein toepasbaar te verklaren, gelet op het kleinschalige en lokale karakter van het terrein. Voor buitenopslag zijn voor het hele terrein specifieke bepalingen opgenomen om deze zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg te houden.

9. Familie R.B. Willemse-Toebast, Buitenweg 74, 4021 BE Maurik

Maakt bezwaar tegen:

1. Nieuwe ingang Wehkamp met het oog op lawaaioverlast.
2. Nieuwe ingang Wehkamp vanwege uitlaatgassen en roetdeeltjes in relatie tot fruitboomgaard.
3. Nieuwe ingang Wehkamp met het oog op beschikbare ruimte aan voorzijde bij Homoetsestraat en ruimte op rotonde Homoetsestraat voor 5^e afrit.

Antwoord:

1. In het kader van het bestemmingsplan is er een geluidonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle scenario's voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Indien Wehkamp het laden en lossen wil wijzigen dat thans aan de westzijde van het gebouw plaatsvindt, zal een aanpassing van de milieuvergunning noodzakelijk zijn. Onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek.
2. De afstand tussen kant sloot aan de zijde van de fruitboomgaard en de inrit van Wehkamp bedraagt 15 meter. Deze afstand is gelijk of zelfs groter dan de afstand tussen diverse boomgaarden langs de Homoetsestraat en de N320 waar bovendien sprake is van een veel hogere verkeersintensiteit dan bij de nieuwe toegang tot Wehkamp.
3. Een vijfde poot aan de rotonde moet vanuit verkeerstechnische en verkeersveiligheidsoverwegingen worden afgewezen. Door een vijfde poot wordt een extra oversteek voor vrachtwagens gecreëerd die negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid van de fietsers op het vrijliggende fietspad. Een vijfde poot heeft géén meerwaarde ten opzichte van de bestaande situatie. Juist door gebruik te maken van de bestaande toegang naar Homoet neemt het aantal uitritten op het vrijliggende fietspad af waardoor de verkeersveiligheid toeneemt. De rotonde met vier poten is een algemeen geaccepteerde verkeerskundige oplossing.

Tussen de voorgevel van het kantoor van Wehkamp en de watergang langs de Homoetsestraat is overigens maar 24,4 meter beschikbaar en geen 70 meter. Gelet op de bestaande breedte van de uitrit van Wehkamp en de beschikbare ruimte tussen het fietspad, watergangen en het kantoorgebouw is het niet mogelijk een verkeersveilige aansluiting te realiseren voor alle verkeersdeelnemers.

10. A.J.G. Hogendoorn, Buitenweg 68, 4021 BE Maurik

Maakt bezwaar tegen:

1. Verlegging hoofdingang Wehkamp met het oog op lawaaioverlast.
2. Nieuwe ingang Wehkamp, omdat nieuwe rotonde voldoende ruimte biedt voor 5^e uitrit.
3. Verplaatsing zendmast

Antwoord:

1. In het kader van het bestemmingsplan is er een geluidonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle scenario's voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Indien Wehkamp het laden en lossen wil wijzigen dat thans aan de westzijde van het gebouw plaatsvindt, zal een aanpassing van de milieuvergunning noodzakelijk zijn. Onderdeel hiervan is een akoestisch onderzoek.
2. Een vijfde poot aan de rotonde moet vanuit verkeerstechnische en verkeersveiligheidsoverwegingen worden afgewezen. Door een vijfde poot wordt een extra oversteek voor vrachtwagens gecreëerd die negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid van de fietsers op het vrijliggende fietspad. Een vijfde poot heeft géén meerwaarde ten opzichte van de bestaande situatie. Juist door gebruik te maken van de bestaande toegang naar Homoet neemt het aantal uitritten op het vrijliggende fietspad af waardoor de verkeersveiligheid toeneemt. Gelet op de bestaande breedte van de uitrit van Wehkamp en de beschikbare ruimte tussen het fietspad, watergangen en het kantoorgebouw is het niet mogelijk een verkeersveilige aansluiting te realiseren voor alle verkeersdeelnemers.
3. KPN bekijkt de mogelijkheid van verplaatsing van de zendmast voor mobiele telefonie naar de kerktoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nadere onderzoek kan de plaatsing van de zendmast komen te vervallen, maar zolang hierover geen definitieve afspraken zijn gemaakt met KPN, blijft de mogelijkheid voor plaatsing op Homoet gehandhaafd. De huidige locatie van de zendmast bevindt zich midden op een uitgeefbare kavel en is bovendien niet conform de in het verleden verleende vergunning. Legalisering van deze ongewenste situatie acht de gemeente niet aan de orde. Verplaatsing vindt plaats voor rekening van KPN.

11. Ing. G.E. Stap Postbus 7, 6675 ZG Valburg, namens erven van de heer G.C. Drost, p/a Buitenweg 72, 4021 BE Maurik

Maakt bezwaar tegen:

1. Aantasting rust, vrijheid, veiligheid en ruimte door komst bedrijventerrein.
2. Verslechtering luchtkwaliteit door komst bedrijventerrein.
3. Voorgesteld plan voor waterberging in het gebied en consequenties daarvan voor omgeving.
4. Voorgenomen uitbreiding van bedrijventerreinen rond Maurik tot in totaal 25 hectare

Antwoord:

1. Reeds lagere tijd heeft de gemeente Buren het voornemen om tussen Wehkamp en bedrijventerrein Doejenburg te komen tot uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Homoet wordt ontwikkeld overeenkomstig het beleid neergelegd in Structuurvisie "Buren in bloei" (2003), Structuurschets Maurik "tussen dijk en wetting" (2004), Masterplan Maurik (2005), Streekplan Gelderland (2005) en het Regionaal Uitvoerings Programma van het streekplan (RUP 2006, afgestemd met gemeenten Regio Rivierenland). Dat de daadwerkelijke uitvoering van het beleidsvoornemen kan leiden tot een gevoel van aantasting van de rust, vrijheid en ruimte zal niet worden ontkend. Echter de gemeente is van opvatting dat een zeer zorgvuldige voorbereiding heeft plaatsgevonden van zowel het beleidsvoornemen, als de daadwerkelijke uitwerking daarvan in dit bestemmingsplan. Op zorgvuldige wijze is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving, teneinde overlast voor de omgeving door de komst van het nieuwe bedrijventerrein te voorkomen. Voor zover de gemeente op basis van deze onderzoeken kan beoordelen, worden geen door of vanwege de wet vastgestelde normen overschreden. Indien en voor zover door de komst van het

nieuwe bedrijventerrein aantasting van de waarde van het onroerend goed van indiener van de zienswijze plaatsvindt, kan een beroep op planschade worden gedaan.

2. Door de komst van het bedrijventerrein en de nieuwe verbindingsweg (Bestemmingsplan Sport en verbindingsweg, januari 2009) verslechtert de luchtkwaliteit in het omliggende gebied maar de blootstellingsconcentraties blijven ruimschoots onder de grenswaarden. De luchtkwaliteitseisen uit het Besluit luchtkwaliteit vormen op geen enkele wijze een belemmering voor de planontwikkeling. Op basis daarvan is de gemeente van opvatting dat de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein doorgang kan en moet vinden.
3. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is gestart met de watertoets. Het doel van de watertoets is om vroegtijdig, in overleg met de waterbeheerders, de uitgangspunten en de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor het watersysteem vast te leggen. De watertoets streeft ernaar om te voldoen aan de doelstellingen van de waterbeheerders op het gebied van de waterhuishouding. De waterhuishoudkundige inrichting van het gebied wordt beoordeeld. Bezien wordt of eventuele knelpunten kunnen worden verbeterd, opgelost en/of het watersysteem kan worden geoptimaliseerd. De resultaten van de watertoets worden uiteindelijk samengevat weergegeven in een waterparagraaf van het bestemmingsplan. Voorts is er een waterstructuurplan van ontwikkelingen in Maurik Oost opgesteld (Onderzoek waterstructuur Maurik Oost, Grontmij, d.d. 27 maart 2007). Daarin is de consequenties van de nieuwe situatie met nieuwe watergangen doorgerekend. Ter plaatse van het perceel van de heer Drost is geen nadelig waterhuishoudkundig effect op zal treden.
4. In de Structuurvisie "Buren in bloei" (2003), de Structuurschets Maurik "tussen dijk en weterring" (2004) en het Masterplan Maurik (2005) is het beleidsvoornemen op tafel gelegd om aan de oostzijde van de kern Maurik in totaal ongeveer 25 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit voornemen wordt thans geconcretiseerd in de vorm van ca 14 hectare netto uitgeefbaar terrein. Binnen het streekplan wordt de mogelijkheid tot verdere uitbreiding van het bedrijventerrein op dit moment niet geboden. Bovendien is het landelijke en provinciale beleid ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen in de afgelopen drie jaar restrictiever geworden. Het huidige voornemen voor bedrijventerrein Homoet past nog wel binnen dit restrictieve beleid, maar een uitbreiding tot 25 hectare past hierin niet meer.

Conclusie

Samenvattend wordt voorgesteld zienswijze 4 sub 1, 3, 5 en 6 gegrond te verklaren en voorgesteld wordt ambtshalve de volgende zaken aan te passen en/of toe te voegen:

- Aan artikel 6 "Verkeer" wordt de bestemming "Water" toegevoegd.
- Het gedeelte Waterstaat-Beheerszone wordt aangepast.
- In de aangepaste watertoets en waterparagraaf is specifiek opgenomen dat uitlopende bouwmaterialen niet mogen worden toegepast.
- In de aangepaste watertoets en waterparagraaf is een nadere toelichting gegeven op de verdeling van de waterberging, zoals deze binnen de plangrenzen en buiten de plangrenzen wordt gerealiseerd.

Ambtshalve wordt voorgesteld de volgende wijzigingen door te voeren:

- De zinsnede in artikel 3.1.1. *"met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf boten- en caravanstalling" uitsluitend een boten- en caravanstallingsbedrijf is toegestaan"* zal worden verwijderd. Immers, deze aanduiding staat ook niet op de plankaart.
- De bedrijfscategorie 4.1 wordt verwijderd van blz 22, deze informatie is achterhaald.
- Opnemen van een groenbestemming van 4 meter breed langs de Buitenweg ter plaatse van het beoogde perceel van de botenloods.
- Opnemen van een verkeersbestemming ter plaatse van de uitrit van het beoogde perceel van de botenloods.
- Op pagina 6 wordt na de laatste zin het volgende toegevoegd: "Ter plaatse van de botenloods is de maximale kavelgrootte van 0,5 ha (respectievelijk, 0,75 ha. bij toestemming van Gedeputeerde Staten) niet van toepassing. De gemeente verleent hierbij medewerking aan het particuliere initiatief van het Eiland van Maurik om op eigen grond een botenloods te realiseren ten behoeve van de nabijgelegen (buitendijkse) jachthaven."

NOTITIE

Aan: Leden gemeenteraad Buren
Betreft: Vaststelling bestemmingsplan Homoet,
aanvullende informatie

Dinsdag 16 juni 2009 heeft de Voorbereidende Raad het bestemmingsplan Homoet besproken. Naar aanleiding van de bespreking hebben contacten plaatsgehad tussen vertegenwoordigers van de gemeente en het Eiland van Maurik over een aantal zaken.

1 Locatie botenloods

Reeds vanaf het begin van de contacten met het Eiland van Maurik is duidelijk geworden dat een plek elders op het terrein bezwaren opleverde. Het vervoer van boten met trailers dient idealiter over zo kort mogelijke afstand en met zo min mogelijk bochten plaats te vinden. Dit is niet alleen efficiënt vanuit de bedrijfsvoering, maar ook vanuit milieuopectiek te verkiezen boven een locatie op grotere afstand en met meer bochten.

De eigenaren van het Eiland van Maurik zijn vervolgens op eigen initiatief met de familie Bus in contact getreden over verwerving van de kavel in de hoek van de Buitenweg en Doejenburg en is hierover met Bus tot overeenstemming gekomen. De betreffende bestemmingswijziging betreft dus een particulier initiatief van het Eiland van Maurik waarvoor medewerking van de gemeente is gevraagd. Deze medewerking wil de gemeente graag verlenen. De gemeente hecht belang aan het initiatief vanwege de totale toeristische en recreatieve ontwikkeling van de gemeente Buren en van het Eiland van Maurik in het bijzonder.

In het reguliere vooroverleg (wettelijk voorgeschreven in het Besluit op de ruimtelijke ordening) heeft de provincie heeft geconstateerd dat de kavel in de hoek van Buitenweg en Doejenburg een overschrijding van de rode contour betekent. Echter ter hoogte van Wehkamp blijft Homoet ver van de rode contour af. De overschrijding aan de noordkant wordt hierdoor ruimschoots gecompenseerd en de provincie stemt derhalve in met de voorgestelde vormgeving van Homoet als totaal.

2. Zomer- en winteractiviteiten in de loods

In de winterperiode vindt uiteraard opslag van boten plaats. Echter in de zomerperiode willen de eigenaren van het Eiland van Maurik de dan leegstaande loods uit bedrijfseconomisch oogpunt graag een nuttige invulling geven, passend binnen hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan voor de rest van Homoet. Het zal hierbij slechts in zeer beperkte mate gaan om productieactiviteiten, omdat dergelijke activiteiten over het algemeen machines vergen die niet tijdelijk worden geplaatst. Uit praktische overwegingen is aangesloten bij hetgeen elders op Homoet is toegestaan. De uitgevoerde bestemmingsplanonderzoeken hebben hiervoor geen belemmering opgeleverd.

De ambtshalve aanpassing van de planregels, waarbij de beperking van opslag van boten en caravans is vervangen door dezelfde bestemmingsaanduiding voor bedrijvigheid als elders op Homoet, is per abuis niet doorgevoerd in de plantoelichting. Op pagina 23 in de toelichting onder 'Artikel 3. Bedrijf' komt de zin te vervallen, luidende 'Voor gronden aan de noordzijde van het plangebied is een gebied aangeduid voor een bedrijf dat uitsluitend gebruik mag worden voor boten en caravanstalling'.

Het te realiseren gebouw lijkt minder geschikt voor startende bedrijven, zoals in de vergadering van de Voorbereidende werd gesuggereerd, tenzij deze bedrijven slechts voor de zomerperiode (maart - oktober) gebruik willen maken van de beschikbare ruimte. Dergelijke (startende) bedrijven hebben over het algemeen behoefte aan kleine units. Een bedrijfsverzamelgebouw met kleine(re) units is elders op Homoet mogelijk.

3. Bouwhoogte en bouwoppervlakte

De huidige botenopslag op het Eiland van Maurik is 4.000 m² groot en kent een nokhoogte van 10 meter. De nieuwe botenloods moet zowel qua vloeroppervlakte als in de hoogte een verbetering van de huidige situatie betekenen, om beter te kunnen voldoen aan de wensen van klanten van de botenopslag (meer klanten en grotere boten).

In de nieuwe situatie is een bouwoppervlakte van circa 5.800 m² mogelijk, een vergroting van de oppervlakte van 45%. Teneinde te voldoen aan toegestane bebouwingpercentage van maximaal 80% is een gebouw van 120 bij 48 meter mogelijk op de kavel.

Teneinde de beleving van de bouwmassa vanaf de Buitenweg minder massaal te maken, zijn de eigenaren bereid een concessie aan de bouwhoogte te doen over de eerste 40 meter van de bebouwing gezien vanaf de Buitenweg. Het voorstel is om gerekend vanaf de grens van het bouwvlak aan de Buitenweg over de eerste 40 meter (= 1/3 deel totale toegestane bebouwing) een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter te hanteren.

Hiermee blijft deze hoogte binnen hetgeen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt toegestaan voor agrarische bedrijfsgebouwen: goothoogte van 7 meter en nokhoogte van 12 meter. Ter vergelijking: in het vigerende plan Buitengebied wordt een goot-/hokhoogte toegestaan van 4/12 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 6,5/15 meter. Met de voorgestelde hoogte voor het eerste deel van de botenloods wordt derhalve aangesloten bij de praktijk voor agrarische bebouwing in het buitengebied.

Qua vormgeving van de kap wordt aangesloten bij schuren in de directe omgeving (schuine kap).

4. De beeldkwaliteit ter plaatse van de Buitenweg

De gemeente acht de aantasting van het landelijke karakter ter plaatse van de Buitenweg beperkt van aard. De frontbreedte van de bedrijvenbestemming aan de Homoetsestraat is circa 350 meter met een toegestane bebouwingsbreedte van circa 285 meter. De kavel aan de Buitenweg kent een totale breedte van circa 80 meter (inclusief groen en watergang) met een maximale bebouwingsbreedte van circa 48 meter (om te kunnen voldoen aan bebouwingpercentage van maximaal 80%).

Ten aanzien van de bebouwing hebben de eigenaren van het Eiland van Maurik aangegeven dat zij een pand willen neerzetten dat nu en in de toekomst zijn vastgoedwaarde behoudt. De voorgevel, en dus de meest fraaie zijde, is naar de Buitenweg gericht. In de voorgevel zal sprake zijn van ramen en deuren, hetgeen geleiding aanbrengt. Van 'lange gevels' is echter geen sprake, zodat geen verspringingen in de voorgevel zullen worden toegepast. Verder zal geen spiegelglas in de dakvormen worden gebruikt en zal eventuele gevelreclame integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp. Hiermee zal het gebouw op hoofdlijnen aansluiten bij hetgeen aan eisen voor beeldkwaliteit voor gebouwen langs de Homoetsestraat is gesteld.

De inritsituatie vanaf de Buitenweg wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Wat betreft de inrichting van het voorwerk kunnen de eigenaren van het Eiland van Maurik echter niet voldoen aan de overige eisen van beeldkwaliteit voor de Homoetsestraat. De ruimte tussen de toekomstige bebouwing en de Homoetsestraat kent een heel open karakter. In tegenstelling tot de bedrijfsvlakken langs de Homoetsestraat, is aan de Buitenweg in het bestemmingsplan een groenstrook van 4 meter diep op de kavel vastgelegd. Daarmee is de kavel naar de Buitenweg toe afgeschermd. Hiermee verschilt het aanzicht vanaf de Buitenweg op de bebouwing fundamenteel van het aanzicht op de bebouwing vanaf de Homoetsestraat. De eigenaren van het Eiland van Maurik hebben zich verder bereid verklaard de invulling van de groenstrook (met hoog opgaande beplanting) in overleg met de buurt vorm en inhoud te geven.

Zowel voor het manoeuvreren met trailers, als het tijdelijk stallen van boten rond het pand, is het zeer onpraktisch om te voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit voor erfinrichting langs de Homoetsestraat. Ook wensen de eigenaren van het Eiland van Maurik aan alle zijden een goede en deugdelijke erfafscheiding te realiseren met het oog op de grote financiële waarde van de te stallen boten.

Resumé

1. Het voorstel is om gerekend vanaf de grens van het bouwvlak aan de Buitenweg over de eerste 40 meter een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter te hanteren en de hoogteaanwijzing op de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.
2. Het tweede voorstel behelst om in aansluiting op de reeds voorgestelde ambtshalve aanpassing van de planregels ten aanzien van de toegestane bedrijfsactiviteiten in het gebied aan de noordzijde, ook de plantoelichting in dezelfde zin aan te passen. Op pagina 23 in de toelichting onder 'Artikel 3. Bedrijf' komt de zin te vervallen, luidende 'Voor gronden aan de noordzijde van het plangebied is een gebied aangeduid voor een bedrijf dat uitsluitend gebruik mag worden voor boten en caravanstalling'.

De eigenaren van het Eiland van Maurik zullen bij de realisatie van hun gebouw zoveel mogelijk aansluiten bij de beeldkwaliteitseisen die gelden langs de Homoetsestraat. Verder zullen zij in overleg treden met de buurt voor het invullen van de in het bestemmingsplan vastgelegde groenstrook langs de Buitenweg.