



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Buitengebied, zesde herziening

Gemeente Buren

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	5
1.1. Aanleiding en doelstelling	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Aanpak	6
1.4. Geldend bestemmingsplan	6
1.5. Leeswijzer	6
2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Aalsdijk 4, Buren.....	7
2.3. Culekampseweg 4, Ingen	9
2.4. De Brei 1c, Ingen	10
2.5. Donkerstraat 15, Ravenswaaij.....	12
2.6. Groenestraat 26, Lienden	15
2.7. Hennisdijk 7/ Haagse Uitweg ong., Buren.....	17
2.8. Lutterveld 2a, Erichem.....	23
2.9. Provincialeweg 1a, Lienden.....	25
2.10. Provincialeweg ong., Lienden	27
2.11. Rijnstraat 7, Ingen	29
2.12. Roodakker 4, Kapel-Avezaath	30
2.13. Roodvoet, Rijswijk.....	33
2.14. Vossenpassenweg 5-9, Ingen.....	35
2.15. Vossenpassenweg ong., Ingen.....	38
2.16. Woerdsestraat 8, Kerk-Avezaath	40
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	44
3.1. Algemeen.....	44
3.2. Bikkelsweg 5, Ommeren.....	44
3.3. Bulksestraat 1a en 3, Ingen	46
3.4. Kornedijk ong., Buren	47
3.5. Kochpad 15a, Zoelmond.....	48
3.6. Ommerenveldseweg 63-67a, Ommeren	49
3.7. Nieuw tracé gasleiding.....	50
3.8. Marsdijk 15, Lienden.....	50
3.9. Driesweg 17, Maurik.....	51
3.10. Provincialeweg 21, Ommeren.....	53
3.11. Volkstuincomplexen	54

4. JURIDISCHE ASPECTEN	56
4.1. Algemeen	56
4.2. Toelichting wijze van meten	57
4.3. Opbouw regels.....	58
4.3.1. Bestemmingsomschrijving.....	58
4.3.2. Gebruik	58
4.3.3. Bouwregels.....	58
4.3.4. Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.....	58
4.3.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	58
4.4. Bestemmingen	59
4.5. Algemene aanduidingsregels	59
4.5.1. Geluidzone - 57 dB contour Betuweroute	59
4.5.2. Spuitzone.....	59
4.5.3. Vrijwaringszone - dijk - 1	60
4.5.4. Vrijwaringszone - weg	60
4.6. Algemene afwijkingsregels	60
4.6.1. Bed & breakfast.....	60
4.6.2. Kleine uitbouwen woningen	60
4.6.3. Inwoning ten behoeve van mantelzorg	60
4.6.4. Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten.....	61
4.6.5. Evenementen	61
4.6.6. Nutsvoorzieningen.....	61
4.6.7. Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector.....	61
4.6.8. Monumenten.....	61
4.6.9. Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning.....	62
4.6.10. Terrassen bij een horecafunctie	62
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	63
5.1. Economische uitvoerbaarheid	63
5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	63
5.2.1. Vooroverleg	63

BIJLAGEN (EXTERN).....

1. Ruimtelijke onderbouwing Culekampseweg 4, Ingen
2. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg 5-9, Ingen
3. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg ong., Ingen.....
4. Ruimtelijke onderbouwing Roodakker 4, Kapel-Avezaath.....
5. Ruimtelijke onderbouwing Woerdsestraat 8, Kapel-Avezaath
6. Ruimtelijke onderbouwing Groenestraat 26, Lienden
7. Ruimtelijke onderbouwing Provincialeweg 1a, Lienden
8. Ruimtelijke onderbouwing Provinciale weg ong., Lienden.....
9. Ruimtelijke onderbouwing Lutternveld 2a, Erichem
10. Ruimtelijke onderbouwing De Brei 1c, Ingen
11. Ruimtelijke onderbouwing Aalsdijk 4, Buren
12. Ruimtelijke onderbouwing Rijnstraat 7, Ingen
13. Ruimtelijke onderbouwing Donkerstraat 15, Ravenswaaij.....
14. Ruimtelijke onderbouwing Hennisdijk 7 en Haagse Uitweg
ongenummerd, Buren
15. Ruimtelijke onderbouwing Roodvoet ong., Rijswijk.....

1.3. Aanpak

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

1.4. Geldend bestemmingsplan

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

1.5. Leeswijzer

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

2. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.1. Inleiding

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

- Aalsdijk 4, Buren;
- Culekampseweg 4, Ingen;
- De Brei 1c, Ingen;
- Donkerstraat 15, Ravenswaaij;
- Groenestraat 26, Lienden;
- Hennisdijk 7 en Haagse Uitweg ongenummerd, Buren
- Lutterveld 2a, Erichem;
- Provincialeweg 1a, Lienden;
- Provincialeweg ong., Lienden;
- Rijnstraat 7, Ingen;
- Roodakker 4, Kapel-Avezaath;
- Roodvoet, Rijswijk;
- Vossenpassenweg 5-9, Ingen;
- Vossenpassenweg ong, Ingen;
- Woerdsestraat 8, Kerk-Avezaath.

2.2. Aalsdijk 4, Buren

De locatie is gesitueerd aan de Aalsdijk, tussen Zoelmond en Buren, in het buitengebied van gemeente Buren. De planontwikkeling op deze locatie voorziet in het realiseren van een bed & breakfast (B&B) in een niet-agrarische bedrijfswoning.

De planlocatie betreft een monumentale boerderij uit 1855 genaamd Veldzicht. Op genoemde locatie is sprake van een bedrijfslocatie, specifiek voor de verkoop van tuinmeubels.

Het planvoornemen voorziet in het planologische regelen van het realiseren van een B&B in een deel van de aanwezige bedrijfswoning. Een B&B in de bedrijfswoning is niet voorzien in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en gebruik is dan ook strijdig

met het geldende bestemmingsplan.



Ligging plangebied (luchtfoto)

Nieuwe regeling

Voor de locatie is – conform de bestaande regeling - de bestemming *Bedrijf – Beperkt* opgenomen, met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – verkoop tuinmeubelen’. Daarnaast is de aanduiding *Bed & Breakfast* toegevoegd, die het mogelijk maakt om in de bedrijfswoning van dit niet-agrarisch bedrijf, een *Bed & Breakfast* te exploiteren. De voorwaarde waaronder *Bed & Breakfast* worden toegestaan zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn afkomstig van de algemene afwijkingsregels in de diverse veegplannen.

In de regels zijn navolgende randvoorwaarden opgenomen:

- de woning blijft bewoond;
- geen groter vloeroppervlak dan 60 m² ten behoeve van bed & breakfast;
- niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- de bed & breakfast voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De voor de locatie geldende dubbelbestemmingen (Waterstaat – Waterkering en Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2) zijn wederom opgenomen als ook de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone dijk1’ en ‘vrijwaringszone weg’. Deze hebben echter geen gevolgen voor het voornemen.

2.3. Culekampseweg 4, Ingen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten noorden van de kern Ommeren. Het initiatief behelst het voornemen tot aanpassen van het agrarisch bouwvlak.

Op de locatie Culekampseweg 4 te Ingen is een fruitteeltbedrijf gevestigd. Op de locatie beschikt het bedrijf over bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning en erfverhardingen ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het bedrijf houdt zich bezig met het telen, verpakken en verhandelen van fruit. In de huidige situatie is sprake van ruimtegebrek.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

Het plan betreft het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing voor de opslag en koeling van fruit. Daarnaast maakt de uitbreiding het mogelijk de bedrijfsvoering effectiever en efficiënter in te richten doordat voldoende ruimte ontstaat voor fust en verpakkingsmaterialen en ruimte ontstaat voor een nieuw laad- en losdock.

Om de bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige agrarisch bouwvlak (circa 7.150 m²) vergroot te worden met circa 3.575 m² tot in totaal circa 10.725 m². De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats in noordelijke richting. Het voornemen voorziet in het uitbreiden van bestaande agrarisch bedrijfsbebouwing en het realiseren van laaddocks aan de voorzijde van de nieuwe bedrijfsbebouwing.

De Stichting Advisering Agrarisch Bouwplannen (SAAB) heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling. De SAAB overweegt dat de uitbreiding van

het bedrijf voor de overdekte opslag van leeg fust- en verpakkingsmateriaal, en de koeling van fruit uit landbouwkundig oogpunt noodzakelijk is.

De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn bestemd als 'Agrarisch – Oeverwalgebied'. Op basis van het geldende bestemmingsplan moet agrarische bedrijfsbebouwing gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel. Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk binnen het bouwperceel de gevraagde agrarische bedrijfsbebouwing op te richten. De gewenste uitbreiding van agrarische gebouwen en verplaatsing van bouwwerken is dan ook niet rechtstreeks mogelijk op grond van het bestemmingsplan.

Nieuwe regeling

Onderhavig initiatief richt zich op een uitbreiding van een bestaand agrarisch fruitteeltbedrijf. Het bestemmingsvlak (*Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*), voorzien van een bouwvlak, betreft de hele locatie, inclusief de aan de noordzijde geplande uitbreiding.

De voor de locatie geldende dubbelbestemming (Waarde - Cultuurhistorie) is wederom opgenomen. Deze heeft echter geen gevolgen voor het voornemen. In het plan zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig.

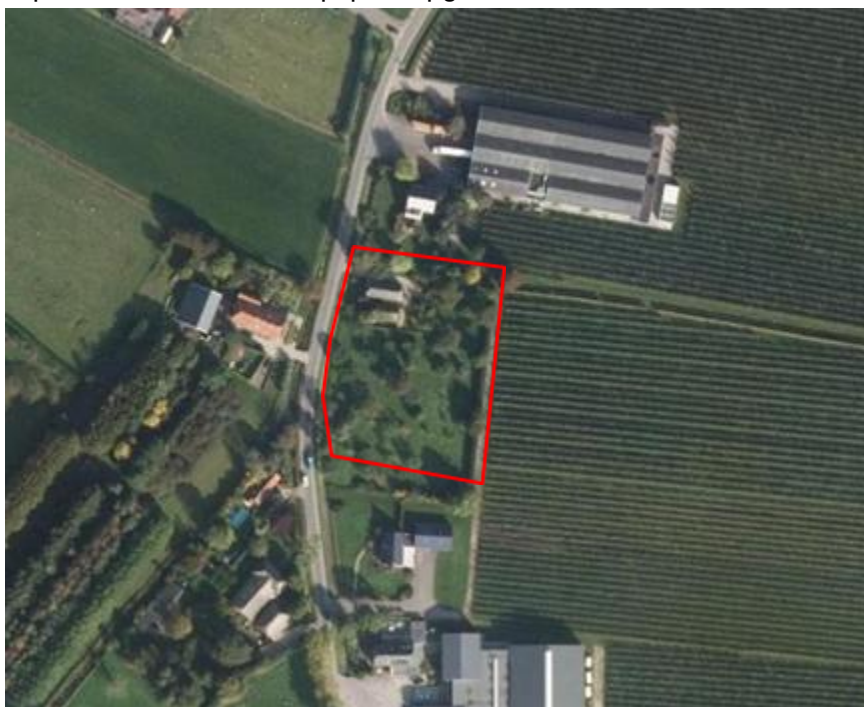
Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied gedurende de afgelopen tweehonderd jaar met een onderbreking aan het einde van de negentiende eeuw, altijd in gebruik is geweest als boomgaard en dat het op enige afstand van de weg lag. In die periode is de geografische kavelgrens reeds vervaagd. Het plangebied ligt van oudsher ten noorden van het hoevecomplex aan de Culekampseweg 4. Dit hoevecomplex is aan het einde van de twintigste eeuw gesloopt om plaats te maken voor een grote fruithal. Als gevolg van de sloop en de bedrijfsontwikkeling zijn de cultuurhistorische structuren reeds in de 20^e eeuw verloren gegaan. Het plan heeft derhalve geen invloed op cultuurhistorische waarden

2.4. De Brei 1c, Ingen

De planlocatie ligt ten zuidoosten van de kern Ingen. Met het voornemen wordt de verplaatsing van een bestaande burgerwoning mogelijk gemaakt. De planontwikkeling voorziet in de vervangende nieuwbouw van de aanwezige woning op grotere afstand van de weg en het naastgelegen agrarisch bedrijf.

Op de locatie De Brei 1c is sprake van een woning met bijgebouwen. Initiatiefnemer wenst een vervangende nieuwbouwwoning te realiseren. De huidige woning is gelegen binnen de geluidszone van de weg. Door de woning verder van de weg en het naastgelegen fruitteeltbedrijf te herbouwen vindt een milieukundig ruimtelijke verbetering plaats.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding en ter borging van windhagen in het plan om de gevolgen van het spuiten van de naastgelegen fruitteeltpercelen te beperken is een landschapsplan opgesteld.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied”. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat woningen mogen worden gerealiseerd ter plekke van de daartoe bestemde gronden. Het betreffende perceel De Brei 1c heeft een woonbestemming ter plekke van de bestaande woning. De herbouwlocatie is bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied’. Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk een vervangende woning te bouwen.

Nieuwe regeling

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden de bestemming *Wonen* opgenomen en, ten dele rondom de bestemming *wonen*, de bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*.

Binnen de woonbestemming voor de nieuwe woning is – mede vanwege omgevingsfactoren – een bouwvlak voor situering van de woning aangeduid. Bij de begrenzing van de woonbestemming is rekening gehouden met de afstandseisen in het kader van de benodigde spuitzones. Uit het spuitzone-onderzoek blijkt, dat het aanplanten en in stand houden van een dichte haag van minimaal 3,5 m, op de oostgrens van het perceel noodzakelijk is, wil er (uitgaande van de in dit plan opgenomen afstanden van de nieuw te bouwen woning tot het aangrenzende agrarische perceel) sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in en rond de woning. Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied.

Tot slot is het noodzakelijk dat de huidige woning binnen afzienbare tijd wordt gesloopt, om te voorkomen dat er feitelijk sprake is van de toename van een woning.

Zowel voor de aanleg en instandhouding van de windhaag, als voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin de sloop van de huidige woning wordt geborgd.

Voor een deel van de gronden geldt de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie*. Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.5. Donkerstraat 15, Ravenswaaij

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten zuiden van de kern Ravenswaaij. De planlocatie betreft een oud landgoed genaamd 'Muizenwinkel'. Het voornemen betreft herontwikkeling van de monumentale, voormalige agrarische bedrijfslocatie door aan het gehele complex een nieuwe gebruiksfunctie 'wonen' toe te kennen.

Op de locatie Donkerstraat 15 te Ravenswaaij was tot voor kort een melkrundveehouderij gevestigd. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het oorspronkelijke woongebouw met een aangebouwd bedrijfsgebouw en een losstaand bedrijfsgebouw zijn van monumentale waarden. Daarnaast is in de loop der tijd agrarische bebouwing toegevoegd en delen van het oorspronkelijke gebouw verdwenen. Het geheel is gelegen op een verhoogde terp in het landschap en omsloten door een watergang. Het onderhoud en

de instandhouding van het totale ensemble is door de omvang van de terp en de gebouwen als ook de status als monument een uitdaging.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

Ter instandhouding en ontwikkeling van het monumentale ensemble en het behoud voor toekomstige generaties zijn initiatiefnemers voornemens de locatie een nieuwe functie te geven, als woonlocatie met de mogelijkheid tot kleinschalig beroep en bedrijf aan huis.

Concreet voorziet het plan in:

- het toekennen van een woonfunctie in de oorspronkelijke bedrijfswoning in het monumentale pand, het herstel van het monumentale pand door het reconstructie van de donjon en het bakhuis, en het toevoegen van een bijgebouw (ca 100 m²);
- het toekennen van een woonfunctie in de monumentale potstal;
- de nieuwbouw van een woning, ter vervanging van de reeds jarenlang gebruikte bedrijfswoning op afstand van het monumentale ensemble;
- het realiseren van een woning in de vorm van een hooiberg in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor een woning;
- de herinrichting van het erf waarbij een gezamenlijke ruimte ontstaat voor de 4 woningen/woonpercelen;
- het realiseren van een schuur (ca 200 m²).

Herontwikkeling en het reguleren van het gebruik van het ensemble als woonfunctie maakt het mogelijk het monumentale boerderij-gebouw te herstellen en de instandhouding duurzaam te regelen.

Voor de voorgestane ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling is tevens een landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing voorziet in landschapselementen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een landschappelijke inbedding van de nieuwe bebouwing. Het plan is opgesteld aan de hand van de gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan.

Nieuwe regeling

Voor de locatie is de bestemming *Wonen* opgenomen. Binnen de woonbestemming is een viertal bouwvlakken opgenomen, waarbinnen elk maximaal één woning mag worden gebouwd. Voor elk van de bouwvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. De bouwvlakken waar een bebouwingspercentage van 100% is opgenomen, zijn bestaande gebouwen waarbinnen een woning wordt opgenomen. Mede gelet op de afwijkende maatvoering van de te behouden bestaande monumentale panden alsmede de situering op een terp zijn in afwijking van de standaardmaatvoering per gebouw specifieke maatvoeringen op de verbeelding opgenomen en is sprake van een locatiespecifieke peilhoogte, die in de regels is vastgelegd.

De gronden gelegen binnen 50 m tot het woonperceel, zijn voorzien van de aanduiding 'milieuzone – teeltvrije zone'. Door deze bufferzone als zodanig mee te nemen, wordt het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd. Ter plaatse van deze aanduiding is de oprichting van teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten, zodat het zicht op de monumentale bedrijfslocatie gewaarborgd wordt.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een deel van de gronden zijn, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, bestemd tot *Groen – Beplantingsstrook*.

Voor het gehele woonperceel is – vanwege de hoge archeologische

waarde – de dubbelbestemming, *Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied*, opgenomen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het ensemble, is over het gehele woonperceel de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie*. Dit betekent dat alle bouwplannen getoetst dienen te worden aan het behoud van de cultuurhistorische waarde. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient een bouwhistorische verkenning te worden uitgevoerd ter behoud van de bestaande waardevolle bouwhistorische onderdelen van het ensemble.

Aan de noordoostzijde van het woonperceel wordt een schuur gesitueerd, die dienst kan doen als (werktuig)berging ten behoeve van de vier woningen. In het bestemmingsplan is deze schuur aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – schuur'. In de regels is de maatvoering vastgelegd, te weten: een maximale oppervlakte van 200 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter.

2.6. Groenestraat 26, Lienden

Het plangebied ligt aan de Groenestraat, ten noordwesten van het dorp Lienden, in het buitengebied van gemeente Buren. Het voornemen betreft verplaatsing van een bestaand burgerwoonperceel.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

Op de locatie Groenestraat 26 is sprake van een bestaande woonbestemming. De aldaar aanwezige woning is echter afgebrand. Uitsluitend de bestaande vloerdelen zijn nog aanwezig. Aangezien de bestaande woning was gelegen op een perceel dat slecht bereikbaar

is, is voor de gewenste herbouw van de afgebrande woning gekeken naar een in ruimtelijk opzicht betere herbouwlocatie, die beter aansluit op bestaande bebouwing en een betere ontsluiting heeft. De in dit plan beoogde herbouwlocatie Groenestraat ong. voldoet hieraan. Deze locatie sluit immers aan op aanwezige bebouwing en is goed ontsloten en bereikbaar.

Het plan voorziet in het toekennen van een woonbestemming op de locatie Groenestraat ong. ten behoeve van de vervangende nieuwbouwwoning, waarbij de woning op de locatie Groenestraat 26 wordt gesloopt.

Als gevolg van de ligging in een vrij open landschap is hoog opgaande erfbeplanting niet zonder meer gewenst. Vanuit milieuzonering en spuitzones voor fruitteelt is echter aan de noordzijde wel haagbeplanting noodzakelijk. Gelet op de aanwezigheid van een bestaande fruitboomgaard heeft dit nagenoeg geen landschappelijke impact. Middels een voorwaardelijke bepaling wordt de realisatie van de windhaag nader geborgd.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied Groenestraat 26 de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestaande woning met bijgebouw en de locatie Groenestraat ong. (herbouwlocatie) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk een woning te realiseren op het nieuw beoogde perceel.

Nieuwe regeling

Voor de locatie Groenestraat ong. is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming *Wonen* opgenomen en, rondom de bestemming wonen, de bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*.

Binnen de woonbestemming is – mede vanwege omgevingsfactoren – een bouwvlak voor situering van de woning aangeduid. Bij de begrenzing van de woonbestemming is rekening gehouden met de beschreven afstandseisen in het kader van de benodigde spuitzones. Uit het spuitzone-onderzoek blijkt, dat het aanplanten en in stand houden van een dichte haag van minimaal 3,5 m, aan de noordzijde van het perceel noodzakelijk is. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lienden sectie K kavelnummer 220, gesitueerd aan de noordzijde van het perceel waar de nieuwe woning gepland is dient een haag aangeplant en in stand te worden gehouden. Dit ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat in en rond de woning. De

haag is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag'.

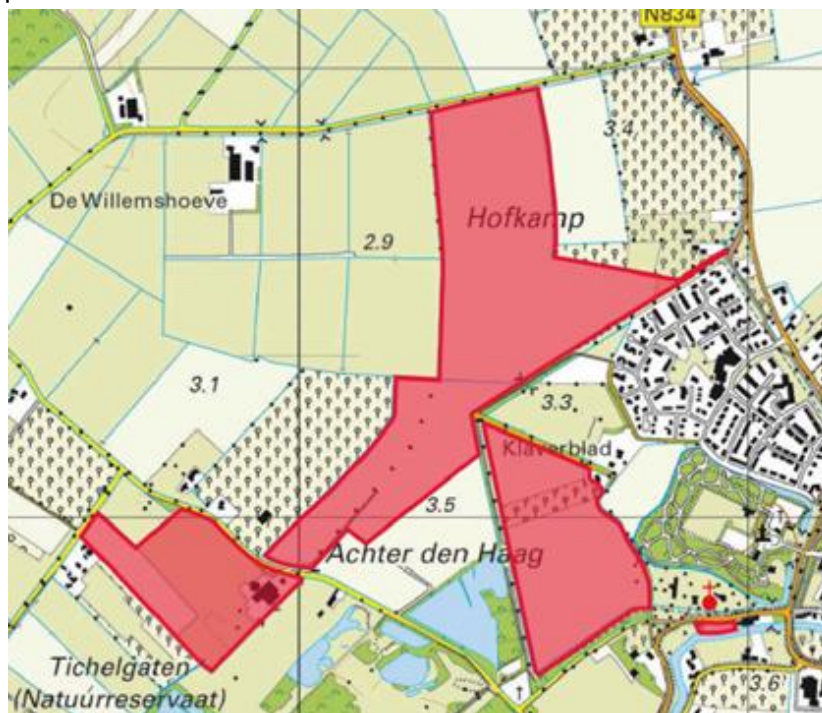
De gronden gelegen tot 50 m. aan de west- en oostzijde van het perceel aan de Groenestraat ong. maken ook onderdeel uit van deze herziening: de gronden zijn bestemd tot *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*, en krijgen de aanduiding 'milieuzone - teeltvrije zone'.

Voor de aanleg en instandhouding van de windhaag is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Tot slot is het noodzakelijk dat de huidige woonbestemming, gelegen op het perceel Groenestraat 26, wordt geschrapt en de gronden worden herbestemd tot *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*. Anterieur is afgesproken dat de resten van de woning en bebouwing voor tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan verwijderd zijn en het perceel ingericht wordt als agrarische grond. Een nadere regeling binnen het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

2.7. Hennisdijk 7/ Haagse Uitweg ong., Buren

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente ten westen van de kern Buren. Het plangebied betreft de aanwezige agrarische en recreatieve bedrijfslocatie Hennisdijk 7 en de bijbehorende agrarische percelen.



Ligging plangebied

Het planvoornemen voorziet in het planologische regelen van de buitensportactiviteiten en jaarronde verblijfsrecreatie ter plekke van het huidige agrarische bedrijf en recreatieterrein voor buitensportactiviteiten. Tevens voorziet het plan in heroprichting van de in 1930 gesloopte woonboerderij op een perceel aan de Haagse Uitweg. Deze woning zal opgericht worden ter plaatse van een historische bouwlocatie en zal een ondergeschikte maatschappelijke functie herbergen. Ook vindt er een landschappelijke en recreatieve structuurontwikkeling plaats in de nabijheid van de percelen Hennisdijk 7 en Haagse Uitweg ongenummerd.

Hennisdijk 7

Op de Hennisdijk beschikt initiatiefnemer over een agrarische bedrijfslocatie met aansluitend een recreatieterrein voor buitensportactiviteiten. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de buitensportactiviteiten beschikt het bedrijf over diverse bedrijfsgebouwen (gezamenlijke oppervlakte ca. 2.190 m²) en een bedrijfswoning. Vanuit deze locatie wordt ca 50 ha landbouwgrond in de directe omgeving bewerkt. De buitensportactiviteiten zijn ontstaan als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf. Sinds 1996 wordt bij de boerderij gekampeerd en zijn in de loop der tijd tal van buitensportactiviteiten toegevoegd aan het recreatieve aanbod. Het plan voorziet in het ontwikkelen van de buitensportactiviteiten tot een volwaardige hoofdactiviteit, waarbij jaarrond activiteiten met betrekking tot buitensport en overnachtingen op het terrein kunnen gaan plaatsvinden. De huidige agrarische hoofdactiviteit wordt als ondergeschikte nevenactiviteit voortgezet in verband met het bewerken en onderhouden van ca 50 ha landbouwgrond.

Concreet voorziet het plan in de volgende zaken:

- a. Kampeerterrein: Uitbreiding van het aantal vaste groepskampeerplaatsen tot 25 plaatsen. Eén groepskampeerplaats beslaat 25 m² inclusief bebouwing/vaste tentconstructie cq blokhut;
- b. kampeer- en activiteitenterrein:
 - a. behoud van 30 kampeerplekken;
 - b. activiteitenterrein met onder meer touwbanen en hoogteparcours;
- c. Binnenhof, c.q. een terrein met de volgende voorzieningen:
 - a. Oprichting van een kleinschalige natuurwinkel van ca. 20 m²;
 - b. Realisering van een terras;
 - c. Realisering van een speelplaats;
 - d. oprichting van een luxere groepsovernachting van ca. 150 m² met 20 tot 25 bedden;

- e. uitbreiding sanitair van 60 tot 100 m²;
- d. Groepsovernachting: overdekt kampeerterrein van ca 380 m² met 30 slaapplekken ter plekke van de voormalige mestsilos; hiertoe wordt de bestaande voormalige mestsilos overkapt met een zeildoek en verdeeld in kleinere units voor 30 slaapplekken;
- e. Realisering van een nieuwe parkeerplaats geschikt voor 100 auto's uitgevoerd in halfverharding;
- f. Behoud activiteitenterrein buitensport:
 - a. Klimtoestellen;
 - b. Waterpartijen;
 - c. Oprichting materiaalhoek (36 m²);
- g. Hergebruik voormalig bedrijfsgebouw van 800 m² met
 - a. Ondersteunende horeca faciliteiten (250 m²);
 - b. indoor activiteiten terrein (550 m²);
- h. Hergebruik gedeelte van een bedrijfsgebouw (850 m²) voor buitensport activiteiten en behoud nevensgeschikte agrarische activiteiten:
 - a. Ontvangst- en kleedruimte (buitensport);
 - b. Werktuigenberging (300 m²) en 15 dierplaatsen (kleinschalige veehouderij conform bestaande situatie).

Om de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden wordt de bestaande inrit aan de Hennisdijk verplaatst in noordelijke richting om een nieuw te realiseren parkeerplaats te ontsluiten. Door de toepassing van een omzoming worden op het terrein een soort groene kamers ontwikkeld. Deze kamerstructuur biedt in de toekomst mogelijkheden voor een flexibele invulling en bedrijfsvoering, zonder dat de ruimtelijke kaders worden gewijzigd.

Haagse Uitweg

Aan de Haagse Uitweg voorziet het plan in de herbouw van een woonboerderij-complex. Binnen de woonboerderij (erf met bebouwing) wordt een woning en een ondergeschikte maatschappelijke nevenactiviteit in de vorm van kleinschalig recreatief-educatief centrum voorzien. Vanuit deze kleinschalige voorziening kan het gebied worden beleefd.

Concreet voorziet de ontwikkeling aan de Haagse Uitweg in:

- Een woonboerderij met erf. Binnen de grenzen van het erf wordt ruimte geboden aan:
 - o een woning met maximale inhoud van 1500 m³;
 - o bijgebouwen, maximaal 300 m²;

- ondergeschikte maatschappelijke functie, gedacht wordt aan onder andere:
 - 1. Bezoekerscentrum;
 - 2. Educatie, alsmede ondergeschikte kleinschalige horeca, zoals een theetuin, B&B, recreatie en verkoop streekproducten.
- Een parkeerterrein. Om de huidige parkeerproblemen aan de Haagse Uitweg op te lossen wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd en landschappelijk ingepast binnen een boomgaard. Deze parkeerplaats zal voornamelijk in het najaar, tijdens het oogstseizoen, gebruikt worden voor de opslag van bieten.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een bouwhistorische quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid, ontwikkeling en verschijningsvorm van de oorspronkelijk aanwezige boerderij op de betreffende locatie. Op basis van historisch kaartmateriaal is een voorstel tot reconstructie van dit erf opgesteld en is vervolgens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven vanuit een cultuurhistorisch en ruimtelijk kwaliteitsoogpunt die van belang zijn bij de herbouw van het boerderijcomplex.

Overige inrichtingsmaatregelen

Naast het herbestemmen van de locatie Hennisdijk 7 en de reconstructie van een historische boerderij aan de Haagse Uitweg, worden ook op de overige gronden inrichtingsmaatregelen getroffen. Hiertoe is een integraal inrichtingsplan opgesteld.

De herinrichting bestaat uit onderstaande onderdelen:

- verbinden kasteelterrein met achterland door nieuwe wandelpaden;
- realiseren bloemrijke akkerranden;
- aanplanten enkele rij hoogstamfruitbomen met karakteristiek Betuws schaftkeetje;
- ontwikkelen natuurvriendelijke oevers langs watergangen in samenwerking met waterschap;
- verwerken grond uit oevers tot uitkijkpunt in de zichtas van het kasteelterrein;
- plaatsen van 3 picknicktafels op uitkijpunten;
- (deels) behouden knotwilgen;
- onderzoeken mogelijkheden om terreinen van Staatsbosbeheer in netwerk te betrekken;
- ontwikkelen veilige langzaamverkeerverbinding tussen Wilgje Buitensport en kanohaven;
- plaatsen informatieborden met toelichting NVO's, geschiedenis van de landbouw en bloemrijke akkerranden;

- realiseren plek voor opslag suikerbieten, die buiten oogstseizoen voor parkeren gebruikt kan worden.

In het landschapsplan zijn de bovenstaande maatregelen uitgewerkt en verbeeld in diverse detailkaarten waarbij de maatregelen nader zijn geconcretiseerd.

Het bedrijf met haar bestaande recreatieve nevenactiviteiten zit al jaren op deze locatie en de verdere recreatieve intensivering met kwaliteitsverbetering wordt door de gemeente als een wenselijke ontwikkeling gezien als impuls voor de recreatie sector. De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande bebouwing. De heroprichting van een woonboerderij leidt tot toevoeging van slechts één woning en vormt daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De bouwlocatie betreft een historische locatie waar voorheen een karakteristieke boerderij heeft gestaan. Heroprichting van de boerderij en realisering van een educatiecentrum dragen bij aan het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Door de aanvullend voorgestelde landschappelijke maatregelen (aanleg van natuurvriendelijke oevers, bloemrijke akkerranden en wandelpaden) op eigen grond wordt een extra bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de gronden aan de rand van het voormalig kasteelterrein van Buren.

Mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de beoordeling van overige milieu- en omgevingsaspecten kan geconcludeerd worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) op de omgeving.

Nieuwe regeling

Hennisdijk

Voor de locatie Hennisdijk is de geldende bestemming 'Recreatie-Buitensportaccommodatie' uitgebreid en nu op het gehele terrein van toepassing.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de centrale voorzieningen voor het recreatiebedrijf alsmede de bebouwing voor de verblijfsrecreatie ondersteunende agrarische nevenactiviteit. Daarnaast is binnen het bouwvlak de bestaande bedrijfswoning opgenomen.

De nieuwe parkeervoorziening is voorzien van een specifieke functie-aanduiding. Ter plaatse is uitsluitend een parkeervoorziening toegestaan. Dit vanwege de ligging in een bestaande spuitzone. Daarnaast is met een specifieke aanduiding het 'kampeerterrein' opgenomen, waarbinnen oprichting van de 25 groeps-kampeerplaatsen alsmede 30 reguliere kampeerplaatsen is voorzien. Voor de landschappelijke inpassing van het terrein is een inrichtingsschets gemaakt, de aanleg en instandhouding van deze inrichting is in de regels geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Haagse Uitweg

Voor de locatie aan de Haagse Uitweg is een woonbestemming opgenomen voor de op te richten woonboerderij alsmede een functieaanduiding 'maatschappelijk' ten behoeve van de maatschappelijke nevenfunctie in de woning en/of bijgebouwen. Het nieuwe woonboerderijcomplex dient binnen het aangeduide bouwvlak te worden gesitueerd. Voor de woning wordt een maximale inhoud van 1.500 m³ toegestaan alsmede maximaal 4 bijgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 200 m². Indien de maatschappelijke voorziening wordt opgenomen in de bijgebouwen kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 300 m². Voor de situering en vormgeving van het complex is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het realiseren van de maatschappelijke functie vormt mede de basis voor het toestaan van de woonboerderij. Dit omdat de locatie ruimtelijk zo specifiek is dat bebouwing een meerwaarde met zich mee moet brengen voor het algemeen belang. Derhalve is in de regels een zodanige voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het bouwen van de woning uitsluitend mogelijk is nadat een maatschappelijke functie is gerealiseerd.

Gelet op eerdere aanwezigheid van een boerderijcomplex ter plaatse is in de regels tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een uit te voeren bouwhistorisch onderzoek om aanvullende waardevolle informatie over de oude situatie te verkrijgen.

Omliggende agrarische gronden

De omliggende agrarische gronden zijn voorzien van de aanduiding 'landschapsontwikkeling'. Ten behoeve van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter versterking van de landschappelijke en recreatieve structuur van het gebied conform het

landschappelijk inrichtingsplan is een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

2.8. Lutterveld 2a, Erichem

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren tussen de kernen Erichem en Kerk-Avezaath. Het plan voorziet in het planologisch aanwijzen van het agrarische landgoed als zodanig ter plaatse van Lutterveld 2a. Dit landgoed is al grotendeels ontwikkeld. Daarnaast wordt een landgoed-woning mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de landgoedregeling.



Ligging plangebied (luchtfoto pdok.nl)

Op de locatie Lutterveld 2a te Erichem is een agrarische bedrijf gevestigd. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf met enerzijds akkerbouw cq pomppoenenteelt, en anderzijds een rundveehouderij. De agrarische bedrijfslocatie en huiskavel (samen ruim 10 ha) zijn ingericht als agrarische landgoed, waarbij graslanden/weidegronden worden afgewisseld met landschappelijk-natuurlijke bosschages en elementen

Het plan betreft een nieuw agrarisch landgoed dat bestaat uit het aanwezige gemengde agrarische bedrijf, een landgoedwoning en een natuurlijk landschappelijke inrichting van het totale landgoed.

Het agrarisch landgoed is al enige tijd in ontwikkeling. Het agrarisch bedrijf is aanwezig en tevens is reeds sprake van een landschappelijk natuurlijke eenheid van de gronden. Om het landgoed planologisch te verankeren en de natuurlijke landschappelijke eenheid verder te bevorderen, is deze ontwikkeling in de zesde herziening opgenomen.

Bij de ontwikkeling van landgoed wordt gestreefd naar een landschappelijk en architectonisch samenspel van allure, dat past in het aanwezige landschap. Tevens zal het landgoed het aanwezige landschap versterken. De bebouwing concentreert zich binnen twee ruimtes waardoor de nieuwe landgoedwoning ruimtelijk gescheiden ligt van de agrarische bedrijfsgebouwen. Het overige en overgrote gedeelte van het landgoed bestaat uit weides omzoomd met natuur natuur en 'groen' in diverse vormen en natuurlijke bosranden/natuurlijke boszomen.

In oppervlaktes betekent dit een plangebied van ca 14 hectare, waarvan:

- 1,15 ha agrarisch bouwvlak;
- 0,35 ha tuin met landgoedwoning;
- 6 ha natuur/bos;
- 4 ha weides;
- 2,5 ha akkerland.

Het landgoed is opengesteld voor het publiek. Hiervoor zijn reeds een aantal wandelpaden aangelegd die toegankelijk zijn via poorten om de runderen binnen de hekken te houden. Ook het agrarisch bouwperceel zal opengesteld worden.

Het planvoornemen voorziet in het planologische regelen van een agrarisch landgoed en het realiseren van een nieuwe woning op het landgoed. Een landgoedontwikkeling en het toevoegen van een woning in het buitengebied is in strijd met de geldende bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Nieuwe regeling

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden de bestemming '*Gemengd – Landgoed*' opgenomen. Het gemengde karakter bestaat uit de functies bos en natuur, wonen en agrarisch, waarbij een deel van de gronden een openbaar karakter hebben.

Voor het gebied is een inrichtingsschets gemaakt, de aanleg en instandhouding van deze inrichting is in de regels geborgd.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak ten behoeve van wonen opgenomen als ook een bouwvlak ten behoeve van (de bedrijfsgebouwen en de verhardingen van) het agrarisch bedrijf.

Binnen het bouwvlak voor wonen is maximaal één woning toegestaan met een maximale inhoud van 1.500 m³. Binnen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf toegestaan. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 50%.

2.9. Provincialeweg 1a, Lienden

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten zuidoosten van de kern Lienden. Het voornemen betreft de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Provincialeweg 1a te Lienden ten behoeve van de gevestigde boomkwekerij.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

De locatie Provinciale weg 1a betreft een agrarische bedrijfslocatie. Ten behoeve van de agrarische activiteiten is een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing (werktuigenberging, opslagruimte, kantoor, e.d.) en erfverharding voor parkeren, manoeuvreren en de (tijdelijke) opslag van plantmateriaal. Reeds in de huidige situatie is sprake van ruimtegebrek voor de (tijdelijke) opslag van plantmateriaal, de verwerking/inpakken van plantmateriaal, en het manoeuvreren met trekkers en opleggers. Het ruimtegebrek staat een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering in de weg. Tevens leidt de huidige situatie tot gevaarlijke bedrijfssituatie, omdat sprake is vervoersbewegingen / werklijnen die elkaar kruisen. Het plan voorziet in het uitbreiden van de bedrijfslocatie voor opslag en manoeuvreerruimte op het achtererf; dit maakt het tevens mogelijk de bedrijfsvoering effectiever en efficiënter in te richten.

Concreet voorziet het plan in:

- Het realiseren/uitbreiden van een bedrijfsgebouw voor opslag en werkplaats binnen het huidige bouwvlak;
- Vergroting van het bouwvlak ten behoeve van erfverharding voor buitenopslag van bomen/plantmateriaal en voor het manoeuvreren met trekkers met opleggers en parkeren;
- Het ontsluiten van het achtererf ten westen van de agrarische bedrijfsbebouwing.

Het plan is voorgelegd aan de SAAB ter advisering. Het SAAB concludeert dat sprake is van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van bomenteelt. De bijbehorende handel in bomen van derden is daar een nevenactiviteit bij.

De gronden ter plekke van de uitbreiding van het bouwvlak zijn bestemd als 'Agrarisch'. Op basis van het geldende bestemmingsplan moet agrarische bedrijfsbebouwing, erfverhardingen en buitenopslag worden gesitueerd binnen een agrarisch bouwperceel. Het geldende plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om te voorzien in een vergroting van het bouwvlak. Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de gewenste uitbreiding van erfverharding en buitenopslag te realiseren aansluitend aan het bouwvlak.

Nieuwe regeling

Voor de bedrijfslocatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming *Agrarisch* opgenomen, met de aanduiding 'bouwvlak'. Aan de westzijde van de bedrijfslocatie is een strook grond bestemd tot *Groen - Beplantingsstrook*.

Het plan is voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. De aanleg en instandhouding van een groene beplantingsstrook maakt onderdeel uit van het beplantingsplan; voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het onderhavige initiatief richt zich met name op de uitbreiding van verhard oppervlak ten behoeve van opslag en ontsluitings- en manoeuvreerruimte. De gronden die direct grenzen aan de bestemming Groen – Beplantingsstrook, zijn aangeduid met de aanduiding 'ontsluiting'. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijf. De zuidelijk gelegen gronden worden aangewend voor opslag en het manoeuvreren van vrachtwagens; het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet mogelijk. Deze gronden zijn derhalve aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan'. De gronden achter het bouwperceel worden benut voor (tijdelijke) buitenopslag van geteelde producten. Hiervoor is een afzonderlijke aanduiding 'opslag' opgenomen, waarmee opslag kan worden toegestaan in stellingen tot maximaal 3,5 meter hoogte. Dit opslagterrein mag overigens pas in gebruik worden genomen, nadat de gronden aan de voorzijde van het bedrijf weer in oude staat zijn teruggebracht. Hiervoor is tevens een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

Tevens is de voor de locatie geldende dubbelbestemming, Waarde – Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3, is opgenomen.

2.10. Provincialeweg ong., Lienden

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten zuiden van het buurtschap Aalst, ten zuiden van Lienden en is kadastraal bekend als gemeente Lienden, sectie N, nummer 291.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

Het plan voorziet in het vestigen van een nieuwe boomkwekerij die een afsplitsing vormt van een bestaande boomkwekerij op het perceel Provincialeweg 1a te Lienden. Voor deze nieuwe boomkwekerij heeft initiatiefnemer de beschikking over 7 hectare die beteeld worden voor de boomkwekerij. Deze gronden zijn deels in eigendom van initiatiefnemer en deels van de boomkwekerij waar hij zich van afsplitst. Deze gronden zullen na zekerheid van een nieuw agrarisch bouwperceel ten gunste van initiatiefnemer worden afgesplitst. Daarnaast vindt handel in bomen van derden plaats. Op dit moment maakt het bedrijf nog gebruik van de bedrijfsgebouwen en faciliteiten van de bestaande kwekerij. Om zijn eigen bedrijf verder te ontwikkelen dient initiatiefnemer te kunnen beschikken over een eigen agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsgebouw.

Concreet voorziet het plan in de nieuwvestiging van een boomkwekerij, waarvoor een bouwvlak wordt toegekend van 2.000 m². Binnen het bouwvlak is bebouwing en erfverharding toegestaan. Een bedrijfswoning is uitgesloten.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing voorziet in landschapselementen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een landschappelijke inbedding van de nieuwe bedrijfsbebouwing. Het plan is opgesteld aan de hand van het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan.

Het plan is voorgelegd aan de SAAB ter advisering. Het SAAB concludeert dat indien sprake is van boomkwekerij met een teeltoppervlak van in ieder geval 7 ha in principe sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, met als nevenactiviteit de handel in bomen. Initiatiefnemer heeft bewezen te beschikken over voldoende kennis en ervaring om zelfstandig een boomkwekerij te exploiteren op basis van de opgedane ervaring in de boomkwekerij waar hij thans werkzaam is en samen exploiteert.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwperceel. Op basis van het geldende bestemmingsplan moet agrarische bedrijfsbebouwing gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel.

Nieuwe regeling

Voor de nieuw op te richten bedrijfslocatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden – een bouwvlak opgenomen, binnen de bestaande bestemming *Agrarisch*. Op het bouwvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd; een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Het initiatief is alleen aanvaardbaar indien sprake is van een bedrijfsmatige noodzaak; het oprichten van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een volwaardig bedrijf. In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat dat een omgevingsvergunning bouwen pas kan worden verleend, indien een onafhankelijk landbouwkundig adviseur constateert dat voldoende is ingeplant ten behoeve van de bedrijfsvoering.

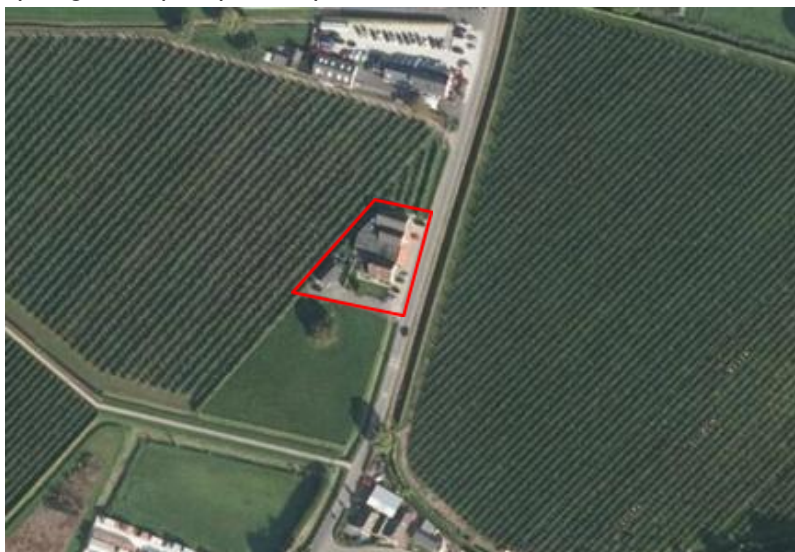
Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan (zie bijlage) gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gelet op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden op

het noordelijke gedeelte van het voorgestelde bouwvlak vanwege de situering nabij de voormalige Limes wordt voor het noordelijk gedeelte de geldende dubbelbestemming, Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2, opgenomen.

2.11. Rijnstraat 7, Ingen

Het plangebied ligt aan de Rijnstraat, ten noorden van het dorp Ingen, in het buitengebied van gemeente Buren. De planontwikkeling voorziet in het reguleren van het gebruik van een aanwezige bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw (winkelruimte met opslagruimte) en parkeerplaats.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

De planlocatie betreft een leegstaand bedrijfspand waarin een supermarkt was gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning, een magazijn en een winkelruimte welke tezamen een aaneengebouwd cluster vormen. De woning maakt onderdeel uit van de winkelruimte.

Als gevolg van marktontwikkelingen en concurrentie is de exploitatie van een supermarkt steeds meer onder druk komen te staan. Inmiddels is de bedrijfsvoering gestaakt.

De ligging en omvang van de locatie maken de locatie niet geschikt voor het wederom vestigen van een buurtsuper. De specifieke aanduiding supermarkt vormt een beperking voor het gebruik van het bedrijfsgebouw anders dan supermarkt.

Het plan voorziet in het hergebruik van de bedrijfslocatie en aanwezige bedrijfsgebouwen door bedrijvigheid die gelet op de

milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de huidige supermarktactiviteiten.

Het planvoornemen voorziet in het planologische verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de detailhandel-supermarkt met bedrijfswoning naar (kleinschalige) bedrijvigheid binnen de bestaande bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning. Deze verruiming naar kleinschalige bedrijvigheid is niet voorzien in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en gebruik is dan ook strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Nieuwe regeling

De gronden op deze locatie zijn voorzien van de bestemming *Bedrijf – Beperkt*, deze bestemming wordt in de gemeente Buren gehanteerd voor bestaande bedrijfsgebouwen, waar functioneel hergebruik heeft plaatsgevonden/ plaatsvindt, zonder dat er sprake is van uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen de bestemmingsgrenzen is de aanduiding 'supermarkt' wederom opgenomen. Daarnaast is de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op de verbeelding toegevoegd. In de regels wordt ter plaatse niet alleen een supermarkt toegestaan, maar ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, die functioneel passen in de omgeving en milieukundig niet meer effect sorteren dan de supermarkt doet/deed. In het kader van de rechtszekerheid, is een specifieke bedrijvenlijst in de bijlage toegevoegd.

De voor de locatie geldende dubbelbestemming, Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2, is wederom opgenomen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.12. Roodakker 4, Kapel-Avezaath

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten zuidwesten van de kern Kerk-Avezaath. Het planvoornemen voorziet in het splitsen van een melkrundveehouderij en een agrarisch loonwerkbedrijf. Daarnaast voorziet het plan in de uitbreiding van het melkveebedrijf ter plekke van een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Op de locatie Roodakker 2 en 4 zijn een agrarisch loonwerkbedrijf en een melkrundveehouderij gevestigd. In het geldend bestemmingsplan zijn beide bedrijven opgenomen en bestemd binnen één bestemmingsvlak, namelijk *Bedrijf- Agrarisch verwant*, specifiek

agrarisch loonbedrijf. Voor de melkrundveehouderij beschikt het bedrijf in de huidige situatie over een ligboxenstal, een mestsilos en twee sleufsilo's en een bedrijfswoning. De overige bebouwing en tweede bedrijfswoning is in gebruik bij het loonwerkbedrijf. In verband met de agrarische bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over 64 melkkoeien met 54 bijbehorend stuks jongvee. De koeien worden gemolken met een melkrobot. Daarnaast beschikt het bedrijf over 45 ha, waarvan 30 ha in eigendom. Met het toetreden van een bedrijfsopvolger in het bedrijf is de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd. Initiatiefnemer is voornemens de melkrundveehouderij dan ook verder te ontwikkelen en uit te breiden om het bedrijf ook naar de toekomst toe duurzaam te kunnen blijven exploiteren.

Concreet voorziet het plan in:

- het realiseren van een nieuwe ligboxenstal van 35 x 75 m voor het uitbreiden van het aantal melkkoeien naar 155 en het aantal stuks jongvee naar 95;
- Het verbouwen van de huidige ligboxenstal tot jongveestel voor het deels huisvesten van het jongvee;
- De bouw van een werktuigenberging t.b.v het zelfstandige melkveebedrijf;
- Het realiseren van een 2e mestsilos;
- Het verplaatsen en uitbreiden van de voeropslag tot een oppervlakte van ca 2000 m².

Daarvoor dient planologisch de huidige bedrijfsbestemming te worden gesplitst in:

- Bedrijf – agrarisch verwant, specifiek agrarisch loonwerkbedrijf met een oppervlakte van 8984 m²;
- Agrarisch grondgebonden bedrijf ten behoeve van het melkveebedrijf met een bouwvlak van 13.000 m² met aansluitend 2.000 m² ten behoeve van voer- en mestopslag.

De SAAB overweegt in haar advies dat een splitsing van beide bedrijven vanuit een landbouwkundig oogpunt noodzakelijk is. De geschetste uitbreiding van het melkveebedrijf tot 1,5 ha bouwvlak met aansluitend 2000 m² voer- en mestopslag is door het SAAB als niet noodzakelijk gesteld juist vanwege het feit dat de mest en voeropslag buiten/aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding is een landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing voorziet in landschapselementen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een landschappelijke inbedding van de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing. Het plan is

opgesteld aan de hand van de gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan.

Het splitsen van een bedrijfsbestemming in een bedrijfsbestemming en een agrarische bedrijfsbestemming is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het realiseren van bedrijfsgebouwen buiten een daartoe aangeduid agrarisch bouwperceel in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de splitsing en uitbreiding alsnog mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. De splitsing en ontwikkeling van het melkveebedrijf beschouwt de SAAB als noodzakelijk voor een doelmatige landbouwkundige bedrijfsvoering.

Nieuwe regeling

Voor het westelijk gelegen perceel binnen de planlocatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming *Bedrijf – Agrarisch verwant*, met de aanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’ gehandhaafd.

Aan het oostelijk gelegen deel is de bestemming *Agrarisch* (conform de omliggende gronden) toegekend, met een bouwvlak, nader aangeduid met ‘specifieke vorm van agrarisch – melkveehouderij’. Aan de zuidzijde van het bouwvlak liggen, buiten het huidige bestemmingsvlak, gronden die (legaal) verhard zijn ten behoeve van het plaatsen van sleufsilos en mestplaten.

In de nieuwe bestemmingsregeling maken ook deze gronden deel uit van het agrarisch bouwvlak. Echter, het gebruik van deze gronden beperkt zich tot het huidige gebruik; het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan. De gronden zijn derhalve aangeduid met ‘specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan’.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan (zie bijlage). Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bovendien is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen voor de te realiseren beplantingsstroken ‘specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting toegestaan’ aan de oost- en westzijde van de bedrijfslocatie.

Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is op de verbeelding en in de regels een aanvullende

planologische zonering opgenomen. Om ook in de toekomst een acceptabele geurbelasting te kunnen borgen mogen dierenverblijven op het melkveebedrijf uitsluitend op minimaal 25 meter afstand van de bestaande woningen Roodakker 1a en 2 te worden gerealiseerd, waarbij het emissiepunt op minimaal 50 meter afstand dient te worden gerealiseerd. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning op Roodakker 2 niet in oostelijke richting worden verplaatst. Bovendien is een planologische regeling opgenomen in de planregels, waarin is bepaald dat de 50 dB(A) etmaalwaarden niet mag worden overschreden, zodat overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde ook in de toekomst wordt voorkomen en een acceptabele geluidsbelasting in de woning van elkaars bedrijfswoning ook in de toekomst is geborgd.

De als 'geluidzone - 57 dB contour Betuweroute' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van de spoorlijn de Betuweroute. Dit betekent concreet dat bv bedrijfswoningen, niet zonder meer in deze zone kunnen worden gesitueerd. Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.13. Roodvoet, Rijswijk

De locatie is gelegen ten noordoosten van Rijswijk. Het plangebied betreft een voormalig steenfabriekterrein met bijbehorende bebouwing en voorzieningen waaronder diverse bedrijfswoningen.

Op de locatie Roodvoet te Rijswijk is initiatiefnemer voornemens de aanwezige steenfabriek te hergebruiken en te herontwikkelen. De steenfabriekactiviteiten zijn inmiddels definitief beëindigd, de bedrijfsgebouwen worden hergebruikt als botenstallingsbedrijf. Het voornemen voorziet tevens in een verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het totale terrein middels een landschappelijke en natuurlijke inrichting van het terrein. Een en ander is in het vijfde veegplan buitengebied reeds bestemd.

De provincie heeft echter ten aanzien van het bestemmen van 4 woningen in het noordoostelijke deelgebied een zienswijze ingediend. Dit betreft een gebied waarvan de provincie beoogt om dat onderdeel te laten uitmaken van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). In onderling overleg is afgesproken, dat de provincie geen beroep tegen het vijfde veegplan in stelt, indien in het zesde veegplan alsnog een correctie zal plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde herbegrenzing van het GNN.

Hiertoe is in dit herzieningsplan de situering van de 10 woningen aangepast, waarbij de woningen allen gerealiseerd worden ten zuidwesten van de botenopslag, daar waar reeds 6 van de 10 woningen bestemd zijn. Hierdoor zal het noordoostelijke deelgebied geheel als natuur bestemd gaan worden, conform de plansystematiek van het aangrenzende westelijke terreingedeelte.



Uitsnede luchtfoto met de voormalige woonlocatie (rood gemarkeerd) en de nieuwbouwlocatie (blauw gemarkeerd)

In het zuidwestelijke deelgebied zal een herindeling van de eerder beoogde structuur van 6 woningen plaatsvinden. Het doel is om de 10 woningen dusdanig te situeren dat deze allen optimaal profiteren van de aanwezige omgevingskwaliteit. De woonzone voor de 6 woningen, zoals reeds opgenomen in de vijfde herziening, zal in noordelijke richting worden verruimd met 4 woonkavels. Deze kavels zijn gelegen tussen de meest westelijke, langgerekte bedrijfsloods van de botenstalling en de westelijk daarvan gelegen akkers (laaggelegen). 4 van de 10 woningen krijgen zicht op de oude rivierarm, met een doorzicht is naar het water. Voor de overige 6 woningen is een ruim zicht mogelijk naar de westelijke landbouwgronden die omgeven zijn door opgaande beplanting.

Alle woningen worden op het hoogwatervrije terrein gerealiseerd en de gronden die tot wonen bestemd worden, zijn alleen gelegen binnen de gronden met de in het vijfde veegplan vastgestelde bedrijfsbestemming en woonbestemming. De verplaatsing van de 4 woningen zoals aangegeven zal ertoe leiden dat de landschappelijke zonering op het hoogwatervrije terrein helder en eenduidig wordt.

Nieuwe regeling

Onderhavig voornemen heeft uitsluitend tot doel, een verschuiving

van 4 woningen vanuit het aan de noord-oostzijde gelegen woongebied naar het (in de vijfde herziening als Bedrijf – Uiterwaardgebied bestemde) westelijk deel van het plangebied.

Aan de gronden aan de noord-oostzijde van het plangebied is de bestemming *Natuur- Uiterwaardgebied* toegekend en aan het westelijk deel de bestemming *Wonen- Uiterwaardgebied*.

Ten opzichte van de vijfde herziening is uitsluitend de locatie van de woningen aangepast. De regeling blijft hetzelfde, zij het dat aan de westzijde maximaal 9 wooneenheden mogen worden gebouwd. Aan de zuidzijde mogen maximaal 2 wooneenheden worden gebouwd. Voor het hele gebied Roodvoet zijn overigens maximaal 10 woningen toegestaan.

De 10 woningen zijn bestemd en kunnen worden herbouwd binnen de bestemming “wonen – uiterwaardgebied”. In de regels is de maatvoering van de woningen opgenomen. Deze is gebaseerd op de maatvoering van de bestaande woningen en bijgebouwen, e.e.a. overeenkomstig een bijgevoegde staat van inhoud en oppervlakten. Conform de geldende regeling wordt de dubbelbestemming “Waterstaat - Beheerszone waterweg” ongewijzigd overgenomen, vanwege de ligging in buitendijks gebied.

2.14. Vossenpassenweg 5-9, Ingen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten noorden van de kern Ingen. Het voornemen betreft het aanpassen en vergroten van het agrarisch bouwvlak aan de Vossenpassenweg 5, 7 en 9 te Ingen.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

Op bovengenoemde locatie is het bedrijf van de firma Van Schaik gevestigd. Het bedrijf richt zich op het telen, verwerken en verhandelen van rijshout en toepassingen van rijshout (o.a. zinkstukken van wilgentenen) van wilgentenen. Ten behoeve van de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over 3 naast elkaar gelegen agrarische bouwvlakken die samen de bedrijfslocatie vormen. Op de bedrijfslocatie zijn 3 bedrijfswoningen, een kantoor, opslaggebouw en 2 werkschuren, en erfverhardingen voor opslag, parking en manoeuvreerruimte aanwezig. Op de bedrijfslocatie is sprake van ruimtegebrek voor de opslag van wilgentenen en ruimtegebrek om de bedrijfsvoering te kunnen ontwikkelen.

Om het bedrijf verder te kunnen ontwikkelen dient enerzijds ruimte te worden gecreëerd voor extra opslag van wilgentenen. De opslag van wilgentenen is cruciaal voor de bedrijfsvoering. Het geoogste hout kan niet gelijk en gelijktijdig worden verwerkt. De opslag is noodzakelijk om voldoende werkvoorraad met verschillende diktes en lengtes hout te hebben. Anderzijds dient ruimte te worden gecreëerd voor het realiseren van waterbassins voor de verwerking, onderzoek en proeven naar de zinkstukken (gemaakt van wilgentenen). Tevens is behoefte aan een nieuw kantoor met ontvangstruimte voor klanten. Het plan bestaat uit het verplaatsen van de middelste bedrijfswoning naar de overzijde van de weg, zodat ruimte ontstaat voor opslag van wilgentenen op de huidige bedrijfslocatie. Daarnaast worden bij de nieuwe woning nieuwe waterbassins voor proeven en onderzoek gerealiseerd. In de nieuwe bedrijfswoning zal tevens een klein gedeelte gebruikt mogen worden voor ondergeschikte functies ten behoeve van het agrarisch bedrijf voor ontvangstruimte en kantoor. Door de research- and developmentactiviteiten en bezoekers/klanten aan de overzijde van de weg te faciliteren wordt tevens het overdragen van gewasziektes en plagen beter voorkomen.

Concreet voorziet het plan in:

- het samenvoegen van de 3 bouwvlakken tot één bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsvoering,
- de uitbreiding van het bouwvlak met circa 0,65 ha tot in totaal 2,0 ha., bestaande uit:
 - vormverandering en uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bedrijfslocatie ten behoeve van buitenopslag;
 - een gekoppeld bouwvlak aan de overzijde van de weg waarbinnen een vervangende nieuwbouwwoning (bedrijfswoning), waterbassins, bedrijfsbebouwing en erfverhardingen gerealiseerd kunnen worden.

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling met betrekking tot de noodzaak van de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering. Wel wordt aanbevolen om de waterbassins apart aan te duiden.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding is een landschapsplan opgesteld. Concreet betekent dit in het onderhavig plan de landschappelijke inrichting van het plangebied wordt versterkt. Het landschapsplan voorziet in landschappelijke elementen om het zicht op de hogere bedrijfsgebouwen en buitenopslag vanaf de openbare ruimte, cq de Vossenpassenweg, te verzachten. Het plan is opgesteld aan de hand van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan dienen bedrijfsgebouwen, waterbassins, bedrijfswoningen en opslag te worden gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak. De uitbreiding van het bedrijf, zowel aan de achterzijde, als de uitbreiding aan de overzijde van de weg, is voorzien buiten het bouwvlak. Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch-Oeverwalgebied' zonder bouwperceel is de ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Nieuwe regeling

Voor de gekoppelde locatie, bestaande uit twee juridisch verbonden bouwvlakken, aan weerszijden van de Vossenpassenweg, is een aantal randvoorwaarden juridisch vertaald op verbeelding en in de regels.

De gronden hebben de bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*. De beide bouwvlakken zijn met behulp van een koppelteken juridisch verbonden, dat wil zeggen dat er sprake is van één bouwvlak, waarbinnen overigens – per locatie - wel verschillende aanduidingen van toepassing kunnen zijn. Een van de doelstellingen van de regeling, is de verplaatsing van de bestaande middelste bedrijfswoning, Vossenpassenweg 7, naar de overzijde van de betreffende weg. Op dit deel van het bouwvlak is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen: conform de regels is op de desbetreffende gronden maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Middels een specifieke functieaanduiding 'bedrijfswoning' is de situering van de verplaatste bedrijfswoning op de verbeelding vastgelegd. Op de zuidelijk gelegen locatie is de aanduiding 'bedrijfswoning' eveneens opgenomen, maar dan met maximaal twee wooneenheden.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de landschappelijke waarden van het oeverwalgebied in stand worden gehouden. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan (zie bijlage) gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn gronden opgenomen voor opslag; het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet mogelijk. Deze gronden zijn derhalve aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan'. Daarnaast is op de verbeelding ten zuiden van het bestaande agrarische bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting' opgenomen om te waarborgen dat het ruimtelijk beeld aan de achterzijde van het bedrijf ter plaatse van de bestaande opslag van wilgentenen wordt verzacht en landschappelijk ingepast, middels een aan te planten bomenrij.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.15. Vossenpassenweg ong., Ingen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten noordoosten van de kern Ingen. Het voornemen betreft de vestiging van een fruitteeltbedrijf op het perceel Vossenpassenweg ongenummerd. Op dit perceel wordt een bouwvlak mogelijk gemaakt om een agrarische schuur mogelijk te maken.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

Het bedrijf beschikt op dit moment niet over een eigen bedrijfslocatie binnen de gemeente en was gevestigd op een perceel waar nu bedrijventerrein Medel wordt voorzien. De noodzaak is daardoor gelegen in het feit dat de huidige loods moet wijken voor het industrieterrein van Medel. Voor de bedrijfsvoering, de opslag van fust en fruit, dient het bedrijf nu gebruik te maken van faciliteiten van derden. Voor de fruitteelt beschikt het bedrijf op de locatie Vossenpassenweg ong. over circa 6 ha. Daarnaast heeft het bedrijf nog eens de beschikking over circa 6,4 ha pachtgronden.

Aan de Vossenpassenweg heeft het bedrijf inmiddels ruim 2 ha in productie, de overige gronden zijn inmiddels aangeplant, maar hier kan nog niet worden geoogst. Om het bedrijf verder te ontwikkelen dient initiatiefnemer te kunnen beschikken over een eigen agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsgebouw (ca. 800 m²) en erfverharding voor manoeuvreren en toegankelijkheid van het bedrijfsgebouw. Binnen het bedrijfsgebouw is ruimte voorzien voor werktuigenberging, opslag van fust en opslag en verwerking (sorteren) van fruit.

De SAAB heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van de beoogde planontwikkeling. Het SAAB concludeert dat indien sprake is van grondgebonden bedrijf met een teeltoppervlak van in ieder geval 12 ha fruitbomen er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Oeverwalgebied’ zonder bouwperceel. Op basis van het geldende bestemmingsplan moet agrarische bedrijfsbebouwing gebouwd worden binnen een agrarisch bouwperceel. Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk binnen deze bestemming gebouwen op te richten.

Nieuwe regeling

Voor de nieuw op te richten bedrijfslocatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- een bouwvlak opgenomen met een omvang van ca. 2.000 m², binnen de bestaande bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*. Op het bouwvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd; een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Het initiatief is alleen aanvaardbaar indien sprake is van een bedrijfsmatige noodzaak; het oprichten van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een volwaardig bedrijf.

Op basis van de advisering van de SAAB is duidelijk geworden dat minimaal 12 ha fruitteelt nodig is, indien sprake is van een nieuw te vestigen fruitteeltbedrijf. In het bestemmingsplan is derhalve de voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouw van het bedrijfsgebouw, minimaal 12 ha fruitbomen dienen te zijn ingeplant.

2.16. Woerdsestraat 8, Kerk-Avezaath

Het plangebied ligt aan de Woerdsestraat, ten noorden van het dorp Kerk-Avezaath, in het buitengebied van gemeente Buren. Met het voornemen wordt aan de aanwezige melkrundveehouderij en de manege op de locatie Woerdsestraat 8 te Kerk-Avezaath een passende bestemming toe gekend alsmede een uitbreiding van de manege.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

Op de locatie Woerdsestraat 8 te Kerk-Avezaath exploiteren initiatiefnemers een melkveehouderij en een manege binnen één agrarisch bouwperceel van ca. 1,2 ha. Ten behoeve van de melkveehouderij zijn op locatie een bedrijfswoning, een ligboxenstal, meststal, veldschuur een bovengrondse mestsilo, sleufsilo's en kuilplaten voor voeropslag aanwezig. Het bedrijf beschikt over 40 ha landbouwgrond, waarvan 20 ha huiskavel. Op het melkveebedrijf worden 51 melkkoeien en 43 stuks jongvee gehouden. Hiermee zijn de beschikbare plaatsen niet volledig bezet. Er is namelijk een vergunning voor 75 koeien en feitelijk plaats voor 110 melkkoeien met jongvee. Ten behoeve van de manege beschikken initiatiefnemers over een twee gebouwen met rijbak, inpandige stallen voor pony's en

ruimte voor opslag, erfverharding ten behoeve van parkeren en een buitenbak. De manegeactiviteiten richten zich op het geven van rijles aan kinderen. Daartoe beschikt het bedrijf over ca. 50 pony's en een paard. Tevens worden jaarlijks een aantal veulens geboren, o.a. voor de verkoop. De melkveehouderij en de manege worden in de dagelijkse bedrijfsvoering feitelijk los van elkaar geëxploiteerd, maar de voorzieningen zijn ruimtelijk met elkaar verweven; met name de voer en mestopslag, de buitenrijbak en parkeervoorziening.

Initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsactiviteiten te splitsen en de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Voor het melkveebedrijf geldt dat hiervoor binnen de bestaande bedrijfsgebouwen nog voldoende ruimte aanwezig is. Voor de manegeactiviteiten geldt dat de bebouwing en het erf volledig zijn benut.

Concreet voorziet het plan in de volgende maatregelen voor de manege:

- Het uitbreiden van het aantal lessen en houden van 24 extra pony's:
- Uitbreiding van het aantal lessen met shetlandpony's;
- Toevoegen van paardrijlessen (grotere pony's);
- Het uitbreiden van de binnenrijbakken van 40x20 naar 60x20 om ook paardrijlessen te kunnen verzorgen;
- Het realiseren van extra paardenboxen (24 stuks);
- Het realiseren van 4 poets- en wasplaatsen;
- Realiseren van 12 zadelkasten;
- Realiseren van voersilo's;
- Een volwaardige buitenbak;
- Realiseren van een werktuigenberging en voer- en hooiopslag;
- Realiseren van voldoende parkeerplaatsen;
- Realiseren van een bedrijfswoning.

Voor het melkveebedrijf voorziet het plan in:

- het verplaatsen van de voer- en mestopslag van de voorzijde naar de achterzijde van het bedrijf om de bedrijfsvoering te optimaliseren en om de het melkveebedrijf en de manege ruimtelijk te scheiden;

Daarvoor dient planologisch de huidige bedrijfsbestemming te worden gesplitst, van vorm te worden veranderd en uitgebreid:

- Een bestemmingsvlak ten behoeve manegeactiviteiten met een oppervlakte van 13.250 m²;
- Agrarisch grondgebonden bedrijf ten behoeve van het melkveebedrijf met een bouwvlak van 6650 m².

De SAAB overweegt in haar advies dat de gewenste uitbreiding voor

de loods en mestopslag, de verplaatsing van de voeropslagen en de verplaatsing van de buitenrijbak, zodat de manege en het melkveebedrijf ruimtelijk worden gescheiden, als noodzakelijk kan worden gezien voor agrarische bedrijfsvoering. Hiervoor is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk evenals voor de opname van de erfverhardingen aan de voorzijde voor het parkeren.

Uitbreiding voor stalruimte voor pony's en uitbreiding van de rijbakken is noodzakelijk enkel uit bedrijfskundig oogpunt daar een manege strikt genomen geen agrarisch bedrijf betreft en om die reden een aparte bestemming verdiend. De splitsing van het melkveebedrijf is mogelijk nu een uitbreiding in beginsel is ingezet en de stap naar 75 melkkoeien zeer snel kan worden gerealiseerd. Na splitsing is zicht op en ontstaan twee volwaardige bedrijven.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing voorziet in landschapselementen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een landschappelijke inbedding van de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing. Het plan is opgesteld aan de hand van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan.

In het geldende plan Reparatieplan 2012 is ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten een bouwvlak toegekend. Het ruimtelijk scheiden van de twee bedrijfstakken is hierin niet voorzien. Tevens is een tweede bedrijfswoning niet rechtstreeks mogelijk.

De uitbreiding van de manege is voorzien binnen de bestemming Agrarisch- Oeverwalgebied zoals dat is toegekend in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. In het bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfsgebouwen en verhardingen binnen het daartoe aangewezen bouwvlak dienen te worden gerealiseerd. De gewenste uitbreiding is derhalve niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Nieuwe regeling

Voor de locatie zijn – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- twee bestemmingen opgenomen: de bestemming *Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied*, deels met een bouwvlak én de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkveehouderij' en de bestemming *Sport – Manege*, waarbinnen het parkeerterrein en de bedrijfswoning een specifieke aanduiding en daarmee situering krijgen.

Voor deel van de gronden geldt de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie*.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bovendien is een specifieke aanduiding opgenomen voor de beplantingsstrook 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting toegestaan'.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1. Algemeen

Voor een 12-tal locaties vindt een ambtshalve wijziging plaats. Het gaat om de navolgende locaties

- Bikkelsweg 5, Ommeren;
- Bulksestraat 1a-3, Ingen;
- Kornedijk 8a ong., Buren;
- Kochpad 15a, Zoelmond;
- Ommerenveldseweg 63-67a, Ommeren;
- Nieuw tracé gasleiding:
 - Hennisdijk ong, Buren;
 - Lingesteeg ong, Kapel-Avezaath;
- Marsdijk 15, Lienden;
- Driesweg 17, Maurik;
- Volkstuincomplexen:
 - Beemdsestraat ong., Lienden;
 - Tabaksland ong., Ingen;
 - Tielseweg ong., Buren.

3.2. Bikkelsweg 5, Ommeren

Dit betreft een bestaand niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van montagewerk zink- en zetwerk ten noordwesten van het Lingemeer. Recent heeft op het perceel renovatie plaats gevonden van een bestaande kapschuur met een oppervlakte van 114 m².



Uitsnede bouwschets

In het geldend Bestemmingsplan (Reparatieplan Buitengebied 2012) is het bedrijf bestemd als 'Bedrijf – Beperkt' (art. 10) met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – montagewerk zink en zetwerk' (sb-mwz). Conform de juridische regeling mag de totale vloeroppervlakte van het bedrijf hier maximaal 150 m² bedragen. Daarnaast zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijk maximaal oppervlak van 75 m².



Uitsnede geldend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied 2012, met herbouwde schuur rood gemarkeerd

Aangezien op het perceel echter reeds een bestaande werkschuur van 150 m² en aangebouwde werken met een totale oppervlakte van 135 m² aanwezig zijn, is herbouw van een bijgebouw op basis van de huidige bestemmingsregeling niet toegestaan.

Op 21 januari 2014 heeft de gemeenteraad echter op basis van een ingediend amendement en initiatiefvoorstel besloten om herbouw van bestaande legale bijgebouwen toe te staan door verlening van een omgevingsvergunning, mits sprake is van een toereikende ruimtelijke onderbouwing of herbouw hiervan mogelijk te maken in een eerstvolgend veegplan.

Voor het herbouwde bijgebouw is door de gemeente vergunning verleend op 1 juni 1993 (met een maximaal toegestane oppervlakte van 140 m² en een toegestane goot- en nokhoogte van 2,5 respectievelijk 5,90 meter). De herbouwde schuur past ruimschoots binnen deze vergunde maatvoering.

Er zijn geen ruimtelijk en milieutechnisch bezwaren tegen onderhavige herbouw van de schuur.

Derhalve wordt de herbouw van de kapschuur met onderhavig bestemmingsplan gereguleerd, conform de feitelijke situatie.

Hiertoe is in de juridische regeling bepaald dat ter plaatse de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen is toegestaan. Daarnaast is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende (ongewijzigde) bestemming 'Bedrijf-Beperkt', inclusief de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – montagewerk zink en zetwerk' (sb-mwz) opgenomen alsmede de bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – beheerszone watergang' en de geldende gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' opgenomen.

3.3. Bulksestraat 1a en 3, Ingen

Dit betreft een agrarisch bedrijf (fruitkwekerij) ten westen van de kern Ingen. In het geldend Bestemmingsplan (Buitengebied, vierde herziening) is voor de bestaande weegbrug een aanduiding opgenomen, maar die bevindt zich op de verkeerde locatie. De weegbrug bevindt zich namelijk niet ten zuiden, maar ten oosten van de bedrijfswoning op nr. 3.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening met bestaande aanduiding weegbrug rood gemarkeerd en feitelijke situering weegbrug blauw gemarkeerd

Dit wordt met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd, conform de feitelijke situatie. Hiertoe is voor de gronden van de betreffende locatie in onderhavig bestemmingsplan de eerder geldende gebiedsbestemming 'Agrarisch', inclusief agrarisch bouwvlak opgenomen. Conform het gemeentelijk archeologisch beleid is tevens

de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Binnen het bouwvlak is ter plaatse van de weegbrug de specifieke aanduiding opgenomen, ter plaatse is uitsluitend een weegbrug toegestaan. Daarnaast is conform de geldende regeling een aanduiding voor de bestaande plattelandswoning opgenomen.

3.4. Kornedijk ong., Buren

Aan de Kornedijk, ten westen van de kern Buren bevinden zich nog enkele onbebouwde agrarische gronden, die nog niet zijn voorzien van een actueel planologisch beschermingsregime, een zogeheten witte vlek. Betreffende onbebouwde gronden zijn in onderhavig bestemmingsplan alsnog voorzien van een actuele algemene agrarische gebiedsbestemming.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren, met plangebied rood gemarkeerd

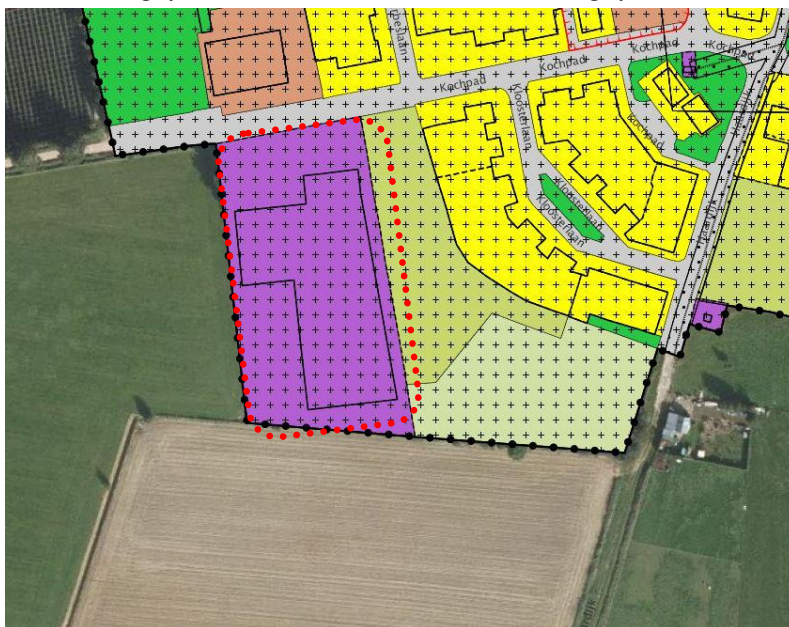
De bestemming is hierbij afgestemd op de bestemming van de omliggende gronden. De zuidelijk gelegen gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en zijn hierin bestemd als Agrarisch – Oeverwal. Ter plaatse bevindt zich een burgerwoning. De gronden ten noorden en westen van de planlocatie maken onderdeel uit van het bedrijventerrein Buren, waar een groot aannemersbedrijf is gevestigd. Deze gronden maken onderdeel uit

van het bestemmingsplan Kernen Buren en zijn hierin bestemd als niet-agrarisch bedrijf.

Voor de gronden van betreffende locatie zijn in onderhavig bestemmingsplan de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Bovendien is conform de geldende regeling voor de locatie een 'veiligheidszone 2' opgenomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone 2 zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de situering nabij een hoge druk aardgasleiding. Op gronden met de aanduiding veiligheidszone 2 is het verblijf van een niet- of verminderd zelfredzame groep van personen niet toegestaan.

3.5. Kochpad 15a, Zoelmond

Dit betreft een bestaand hoveniersbedrijf ten zuidwesten van de kern Zoelmond. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (dd. 18 02 2015, 201308323/1/R2 en 201407752/1/R2) dient de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kernen Buren te worden aangepast.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kernen Buren

Het bouwvlak dient ten behoeve van een bestaand bijgebouw ten zuidoosten van de bedrijfswoning enkele meters in noordelijke richting te worden vergroot alsmede in zuidwestelijke ten behoeve van de oprichting en uitbreiding van een opslagloods achter op het perceel

conform 2 eerder (in 2008) verleende vergunningen. Daarnaast dient ten behoeve van de gewenste landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen op de rand van de kern aansluitend aan het open agrarisch gebied ten zuiden en westen van de locatie een beplantingsstrook te worden ingeplant. Dit wordt met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd.

Voor de gronden van betreffende locatie zijn in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – Buitengebied gebonden bedrijf' met de nadere aanduiding 'hoveniersbedrijf' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Bovendien is een specifieke aanduiding opgenomen voor de beplantingsstrook 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting toegestaan'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, voor uitbreiding van de bedrijfsgebouwen dient de beplantingsstrook te zijn ingeplant en in stand te worden gehouden.

3.6. Ommerenveldseweg 63-67a, Ommeren

Ten noordwesten van het Lingemeer is aan de Ommerenveldseweg 63 een agrarisch bedrijf (fruitkwekerij) gevestigd, waarvan de voormalige bedrijfswoning in het verleden is afgesplitst. Deze woning was in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (2008) als burgerwoning bestemd. Abusievelijk is toen echter het resterende nog geldende agrarisch bouwperceel komen te vervallen, waardoor het nog bestaande en in gebruik zijnde bedrijfsgebouw voor het fruitteelt-bedrijf onder het overgangsrecht is komen te vallen. Dit wordt met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd.



Uitsnede luchtfoto Ommerenveldseweg 63 en 77a

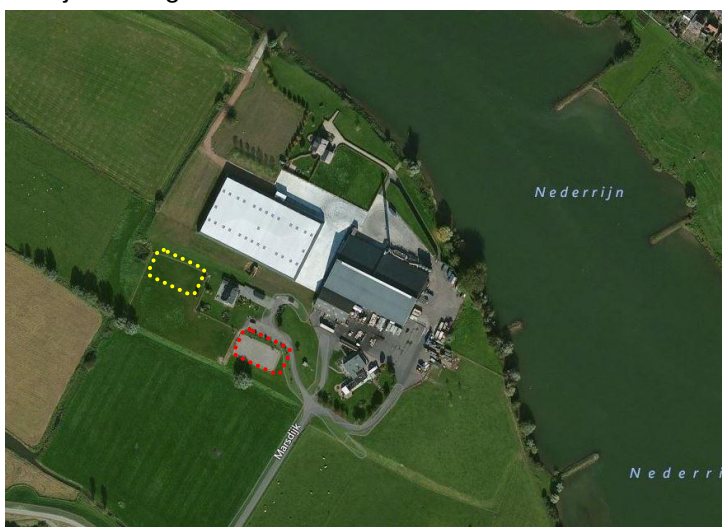
Hiertoe is een agrarisch gebiedsbestemming 'Agrarisch' opgenomen, inclusief het voorheen geldende agrarisch bouwvlak alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor de afgesplitste voormalige bedrijfswoning is de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Hiermee kan burgerbewoning van de bedrijfswoning worden voortgezet, zonder dat dit tot belemmeringen leidt van het agrarische bedrijf. Daarnaast is op de verbeelding een koppeling aangebracht van het onderhavige agrarische bouwvlak met het iets zuidelijker gelegen agrarisch bouwvlak aan de Ommerenveldseweg 67a, dat in eigendom is van dezelfde eigenaar. Hier bevindt zich ook een fruitteeltbedrijf, inclusief bedrijfswoning.

3.7. Nieuw tracé gasleiding

Ten behoeve van de verplaatsing van een bestaande gasleiding dient in onderhavig herzieningsplan een gedeelte van het toekomstig tracé van de gasleiding, parallel aan de noordzijde van de Hennisdijk alsmede ten zuiden van de Lingesteeg te worden voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

3.8. Marsdijk 15, Lienden

Betreffende locatie bevindt zich een op een voormalig steenfabrieksterrein (ten Cate) in de uiterwaarden van de Nederrijn, dat nu in gebruik is voor een tweetal niet-agrarisch bedrijven (een diervoerdersverwerkingsbedrijf alsmede een bedrijf voor handel en voorbewerking van schapehuiden), inclusief in totaal 3 bedrijfswoningen.



Uitsnede luchtfoto met voormalige situering (rood gemarkeerd) en gewenste situering (geel gemarkeerd) paardenbak

Ten behoeve van hobbymatig gebruik is in het verleden een paardenbak (met lichtmasten) gerealiseerd ten zuidoosten van de zuidelijke bedrijfswoning. In het kader van het project Ruimte voor de Rivier en de aanpassing van de ontsluiting van de terp was het noodzakelijk om de bestaande paardenbak te verplaatsen ten westen van de bedrijfswoning.

Voor de aanleg van een paardenbak is in het geldend bestemmingsplan (Buitengebied 2008) weliswaar een afwijking opgenomen, het voornemen voldoet evenwel niet aan de gestelde afstandseis tot de noordelijke perceelsgrens. Deze bedraagt namelijk slechts 1,5 meter in plaats de vereiste 5 meter. In onderhavig herzieningsplan wordt de gewenste situering van de paardenbak alsnog planologisch gereguleerd.

Ruimtelijk wordt de nieuwe situering van de paardenbak geschikt geacht. Bovendien hebben omwonenden aangegeven geen bezwaar tegen de nieuwe situering van de paardenbak te hebben. Daarnaast kan worden gesteld dat de opgerichte lichtmasten niet tot een aantasting leiden van een woon- en leefmilieu, vanwege de situering nabij een grote bedrijfshal.

Derhalve is in onderhavig herzieningsplan de geldende bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008, te weten 'Bedrijf-Uiterwaardgebied' met specifieke functieaanduidingen ('sb-hvdv': handel in en verwerking van diervoeder; 'sb-hvdp': handel in en verwerking van dierlijke producten) overgenomen, met dien verstande dat de begrenzing van de functieaanduidingen is afgestemd op de feitelijke situatie. Daarnaast is de geldende dubbelbestemming 'Waterstaat- beheerszone winterbed' opgenomen. Ten behoeve van de verplaatste paardenbak is de aanduiding (sa-pbk) overgenomen.

3.9. Driesweg 17, Maurik

Dit betreft het gemeentelijk sportpark van Maurik. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening' is ter plaatse voorzien in de oprichting van een sportzaal. De exacte situering is niet binnen het bouwvlak vastgelegd. Wel geldt er een maximale bouwhoogte van 10 en is een maximum bebouwde oppervlakte (1.500 m²) opgenomen, dat via een binnenplanse afwijking met 400 m² kan worden vergroot. Dit is ruim voldoende voor een sportzaal, maar net niet voor de realisering van een sporthal in combinatie met de voetbal- of korfbalkantine (1.035 m²).



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening

Er zijn geen ruimtelijk en milieutechnisch bezwaren tegen onderhavige verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse. Evenmin is sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid. De locatie is gelegen buiten het Gelderse natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone en maakt evenmin deel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur, grondwaterbeschermingsgebied danwel waardevol open gebied of de Limes.

De locatie maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland'. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

De uitbreiding van gebouwen en verharding is voorzien direct aansluitend aan bestaande bebouwing op een bestaand sportpark ten oosten van de kern Maurik, waarbij de uitbreiding landschappelijk is afgeschermd van de omgeving, middels afschermend groen. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd.

In onderhavig herzieningsplan wordt ten behoeve van de beoogde realisering van een sporthal een maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 2.250 m² opgenomen. Daarnaast wordt in de regels ten behoeve van het parkeren een verwijzing naar de CROW-norm opgenomen. Tenslotte wordt de geldende aanduiding 'cultuur en ontspanning' in oostelijke richting uitgebreid, zodat het bestaande verenigingsgebouw alsmede de toekomstige locatie van de sporthal/-zaal hier ook binnen is opgenomen.

3.10. Provincialeweg 21, Ommeren

De Historische Kring Kesteren en Omstreken, die gevestigd is in het Streekmuseum Baron van Brakell aan de Provincialeweg 21 te Ommeren, heeft het voornemen om verbeelding van de historische Romeinse Limes tot leven te wekken. Hiertoe zijn uitgewerkte plannen om op het buitenterrein van het museum een wachttoren te realiseren.



Situering op te richten wachttoren (rood gemarkeerd)

De op te richten wachttoren heeft een vloeroppervlakte van ca. 5 bij 5 = 25 m² en een hoogte van ca. 10 meter.

Het streekmuseum en het bijbehorend buitenterrein zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening. De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming Natuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening

Oprichting van een wachttoren is binnen de geldende bestemming niet toegestaan. In onderhavig herzieningsplan is hiertoe de geldende juridische regeling voor het buitenterrein van het streekmuseum aangevuld met de mogelijkheid tot oprichting van een wachttoren ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'limestoren'.

3.11. Volkstuincomplexen

In de gemeente bevinden zich een drietal bestaande volkstuincomplexen, die nog niet zijn voorzien van een adequate planologische regeling. Dit wordt met onderhavig herzieningsplan hersteld.

Het betreft de locaties:

- Beemdsestraat ong. Lienden, ten noorden van de kern Lienden;
- Tabaksland ong. Ingen, ten westen van de kern Ingen;
- Tielseweg ong. Buren, ten noordoosten van de kern Buren;

Er zijn geen ruimtelijk en milieutechnisch bezwaren tegen regulering van de bestaande situatie. Evenmin is sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

Betreffende terreinen bevinden zich aansluitend aan de bebouwde kom. De locaties zijn gelegen buiten het Gelderse natuurnetwerk en

de Groene Ontwikkelingszone en maken evenmin deel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur, grondwaterbeschermingsgebied danwel waardevol open gebied.

De locaties maken wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland'. De locaties aan de Beemdsestraat en Tabaksland zijn tevens gelegen in de Limes zone. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uitsluitend uit het reguleren van een bestaande situatie, waarbij oprichting van bebouwing niet wordt toegestaan. De locaties bevinden allen aansluitend aan bestaande dorpskernen. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocaties niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en de Limes.

Daarnaast maken de locaties aan Beemdsestraat en Tabaksland tevens onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd.

Voor bovenstaande locaties is aan de huidig geldende agrarische gebiedsbestemming (conform bestemmingsplan Buitengebied 2008) 'agrarisch-oeverwalgebied' (voor de locaties Beemdsestraat ong. en Tielseweg ong.) respectievelijk 'agrarisch' voor de locatie Tabaksland ong. de aanduiding 'vt' 'volkstuincomplex' op de verbeelding toegevoegd en voorzien van een adequate bestemmingsregeling in de regels.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

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

4.1. Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

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

3. Algemene regels

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

4. Overgangs- en slotregels

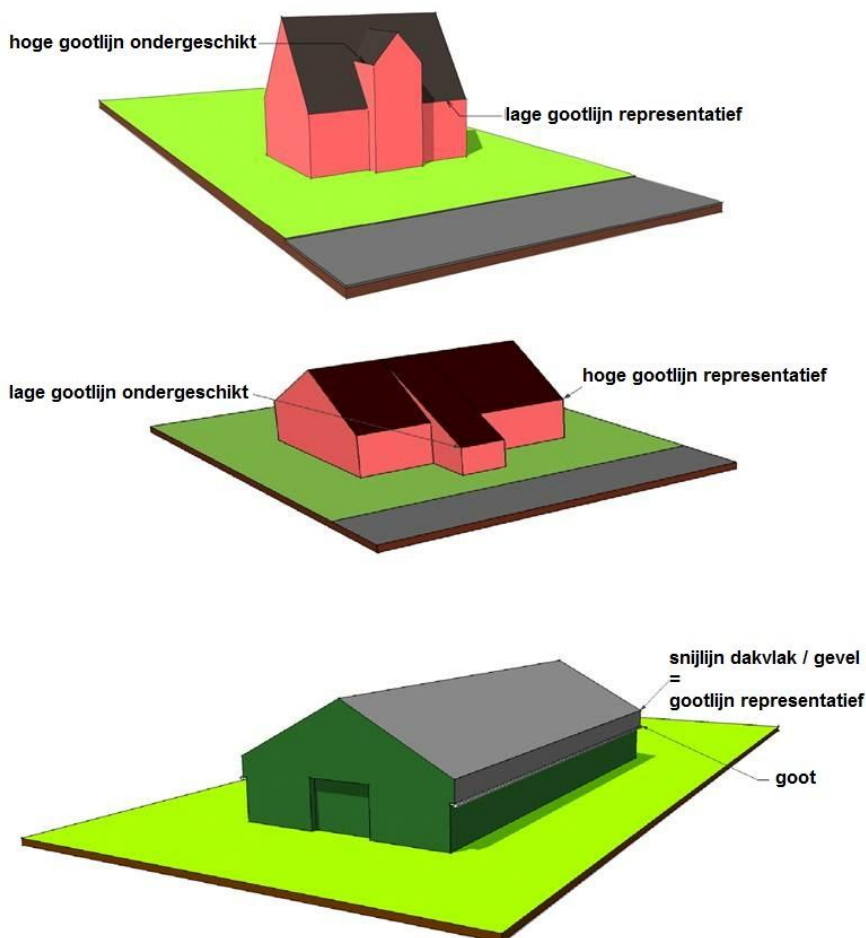
Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële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

4.2. Toelichting wijze van meten

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

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

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



4.3. Opbouw regels

4.3.1. Bestemmingsomschrijving

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

4.3.2. Gebruik

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

4.3.3. Bouwregels

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

4.3.4. Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels

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

4.3.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

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

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

4.4. Bestemmingen

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

4.5. Algemene aanduidingsregels

4.5.1. Geluidzone - 57 dB contour Betuweroute

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

4.5.2. Spuitzone

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

Milieuzone - teeltvrijzone

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

4.5.3. *Vrijwaringszone - dijk - 1*

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

4.5.4. *Vrijwaringszone - weg*

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

4.6. **Algemene afwijkingsregels**

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

4.6.1. *Bed & breakfast*

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

4.6.2. *Kleine uitbouwen woningen*

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

4.6.3. *Inwoning ten behoeve van mantelzorg*

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

4.6.4. *Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten*

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

4.6.5. *Evenementen*

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

4.6.6. *Nutsvoorzieningen*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen op te richten met een maximale inhoud van 50 m³.

4.6.7. *Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector*

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

4.6.8. *Monumenten*

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

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

Bovendien kan via afwijking onder voorwaarden één extra woning worden gerealiseerd met een minimale inhoud van 300 m³ binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat is aangemerkt als Rijksmonument, gemeentelijke monument ofwel is aangeduid als 'karakteristiek' ten behoeve van de instandhouding van het betreffende gebouw.

4.6.9. Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning

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

4.6.10. Terrassen bij een horecafunctie

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

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1. Vooroverleg

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

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

BIJLAGEN (EXTERN)

1. Ruimtelijke onderbouwing Culekampseweg 4, Ingen
2. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg 5-9, Ingen
3. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg ong., Ingen
4. Ruimtelijke onderbouwing Roodakker 4, Kapel-Avezaath
5. Ruimtelijke onderbouwing Woerdsestraat 8, Kapel-Avezaath
6. Ruimtelijke onderbouwing Groenestraat 26, Lienden
7. Ruimtelijke onderbouwing Provincialeweg 1a, Lienden
8. Ruimtelijke onderbouwing Provinciale weg ong., Lienden
9. Ruimtelijke onderbouwing Lutternveld 2a, Erichem
10. Ruimtelijke onderbouwing De Brei 1c, Ingen
11. Ruimtelijke onderbouwing Aalsdijk 4, Buren
12. Ruimtelijke onderbouwing Rijnstraat 7, Ingen
13. Ruimtelijke onderbouwing Donkerstraat 15, Ravenswaaij
14. Ruimtelijke onderbouwing Hennisdijk 7 en Haagse Uitweg ongenummerd, Buren
15. Ruimtelijke onderbouwing Roodvoet ong., Rijswijk

