



Uitspraak 201308323/1/R2 en 201407752/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 18 februari 2015

Tegen: de raad van de gemeente Buren

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201308323/1/R2 en 201407752/1/R2.

Datum uitspraak: 18 februari 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, deels tussenuitspraak (als bedoeld in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht, hierna: de Awb), in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Maurik, gemeente Buren,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Maurik, gemeente Buren,
3. [appellant sub 3], wonend te Zoelmond, gemeente Buren,
4. [appellant sub 4], wonend te [woonplaats],
5. [appellant sub 5], wonend te Maurik, gemeente Buren,
6. [appellante sub 6], wonend te Ravenswaaij, gemeente Buren,
7. [appellant sub 7], wonend te Eck en Wiel, gemeente Buren,
8. het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
9. [appellant sub 9], wonend te Maurik, gemeente Buren,
10. [appellant sub 10], wonend te Ingen, gemeente Buren,

en

de raad van de gemeente Buren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, heeft de raad het bestemmingsplan "Kernen Buren" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1], [appellanten sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellante sub 6], [appellant sub 7], het college en [appellant sub 9] beroep ingesteld. Deze beroepen zijn geregistreerd onder zaak nr. 201308323/1/R2.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 24 juni 2014, kenmerk RV/14/00442, heeft de raad het bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant sub 10] beroep ingesteld. Dit beroep en het beroep van het college tegen dit besluit zijn geregistreerd onder zaak nr. 201407752/1/R2.

De raad heeft ook wat betreft dit bestemmingsplan een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellante sub 6], [appellant sub 7], de raad, [belanghebbende A] en anderen en [belanghebbende B] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaken ter zitting behandeld op 2 december 2014, waar [appellanten sub 2], in de persoon van [appellant sub 2A], bijgestaan door mr. E.R. Koster, [appellant sub 3], [appellant sub 4], bijgestaan door mr. D. de Jong, advocaat te Zeist, [appellante sub 6], [appellant sub 7], bijgestaan door mr. M.M. Breukers, het college, vertegenwoordigd door mr. P.G.A.L. Evers en ing. W.R.A. Wijchers, beiden werkzaam bij de provincie, [appellant sub 10], en de raad, vertegenwoordigd door G.J. van Rhijn BSc en W. Drost, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts zijn ter zitting [belanghebbende C], bijgestaan door mr. J.R. Dobbelsteijn Bisschops, [belanghebbende A] en anderen, in de persoon van [belanghebbende A], [belanghebbende B], bijgestaan door mr. E.H.M. Harbers, advocaat te Nijmegen, en [belanghebbende D], bijgestaan door mr. J.R. Dobbelsteijn Bisschops, gehoord.

Buiten bezwaren van partijen heeft [appellant sub 10] ter zitting nog een stuk in het geding gebracht.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De plannen

2. Het bestemmingsplan "Kernen Buren" voorziet in een actualisatie van het planologische regime voor de kernen en bedrijventerreinen in de gemeente Buren.

Met het bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening" heeft de raad beoogd het bestemmingsplan "Kernen Buren" partieel te herzien. In het bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening" zijn enerzijds enige onvolkomenheden uit het bestemmingsplan "Kernen Buren" hersteld en zijn anderzijds enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

2.1. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

2.2. De Afdeling merkt het besluit van 24 juni 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Buren, eerste herziening" aan als een besluit zoals bedoeld in artikel 6:19 van de Awb, nu dat betrekking heeft op een planonderdeel waarop ook het besluit van 25 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Buren" ziet en waartegen beroep aanhangig is. Gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb wordt het beroep van het college tegen het besluit van 25 juni 2013 geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van 24 juni 2014. De overige beroepen tegen het besluit van 25 juni 2013 zijn gericht tegen planonderdelen die niet met het besluit van 24 juni 2014 zijn herzien. Ook ontbreekt een ruimtelijke samenhang tussen deze planonderdelen en het plangebied van het herzieningsplan. Artikel 6:19, eerste lid, heeft derhalve voor deze beroepen geen betekenis.

Het plan "Kernen Buren, eerste herziening"

Het beroep van [appellant sub 10]

3. [appellant sub 10] heeft bezwaar tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren, eerste herziening" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel ten noorden van [locatie 1] te Ingen.

[appellant sub 10] betoogt dat de bouw van twee woningen op dit perceel zal leiden tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Hij voert daartoe aan dat de realisatie van deze woningen een afname van zijn privacy, rust en woongenot met zich zal brengen.

[appellant sub 10] betoogt voorts dat de bouw van de woningen zal leiden tot ernstige wateroverlast ter plaatse van zijn perceel. Hij stelt in de huidige situatie reeds wateroverlast te ondervinden en vreest dat deze ten gevolge van de bouw van de woningen zal toenemen. Dat dit het geval zal zijn is volgens [appellant sub 10] door een medewerker van het Waterschap Rivierenland (hierna: het waterschap) per email bevestigd.

3.1. De raad acht de voorziene woningen passend op de desbetreffende locatie. Volgens de raad zal de realisatie daarvan niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 10] en evenmin tot wateroverlast op zijn perceel.

3.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel ten noorden van [locatie 1] grotendeels de bestemming "Wonen" met de aanduidingen "bouwvlak", "specifieke bouwaanduiding - cvh" en "maximaal aantal wooneenheden: 2".

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, inclusief mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep en/of webwinkel.

Ingevolge lid 29.2.1, mogen op gronden met de bestemming "Wonen" uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;

b. bij de woningen behorende bouwwerken;

[...].

Ingevolge lid 29.2.2, betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - cvh" de toegestane bouwvorm vrijstaand of twee-aaneen, de maximale bouwhoogte 12 meter, de maximale goothoogte 6 meter en de kortste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter.

Ingevolge lid 29.2.8, mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het bestaande aantal tenzij op de verbeelding een maximaal aantal woningen is aangegeven.

Blijkens de verbeelding bedraagt de kortste afstand tussen de woning van [appellant sub 10] en het gedeelte van het perceel ten noorden van [locatie 1] met de aanduiding "bouwvlak" - waar realisatie van de twee woningen mogelijk is - ongeveer 45 meter. De tuin van [appellant sub 10] grenst aan het perceel ten noorden van [locatie 1].

3.3. Het thans onbebouwde perceel ten noorden van [locatie 1] ligt schuin achter de woning van [appellant sub 10] aan de [locatie 2]. Gezien de situering van de twee voorziene woningen is aannemelijk dat de privacy, de rust en het woongenot van [appellant sub 10] enigszins zullen worden aangetast. Gelet echter op de afstand van ongeveer 45 meter tussen het bouwvlak op het perceel ten noorden van [locatie 1] en de woning van [appellant sub 10] is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene woningen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy, de rust en het woongenot van [appellant sub 10]. Daarbij heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat de onderhavige locatie in een stedelijke omgeving ligt waarin het gebruikelijk is enige invloeden te ondervinden van andere woningen. Het betoog faalt.

3.4. Voorts is gebleken dat bij het waterschap geen problemen bekend zijn over wateroverlast op het perceel van [appellant sub 10]. Uit het verhandelde ter zitting is bovendien naar voren gekomen dat de wateroverlast die [appellant sub 10] in het verleden stelt te hebben ondervonden, zou hebben plaatsgevonden bij hevige regenval en aan de voorzijde van zijn perceel. Verder blijkt uit de aan het plan ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing dat door de bouw van twee woningen en bijbehorende openbare ruimte 450 m² aan

verharding wordt toegevoegd. Nu sprake is van een toename van minder dan 500 m², acht het waterschap de toepassing van watercompenserende maatregelen niet nodig. Dat de wateroverlast ten gevolge van de bouw van de woningen zal toenemen, volgt geenszins uit de door De Gooier bedoelde email. Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare wateroverlast op het perceel van [appellant sub 10]. Dit betoog faalt eveneens.

3.5. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van het college

4. Het college heeft zich in het beroepschrift tegen het besluit van 25 juni 2013 en in de brief aangaande het beroep van rechtswege tegen het besluit van 24 juni 2014 gericht tegen de aanduiding "detailhandel" betreffende het perceel [locatie 3] te Buren. Het college heeft eerst ter zitting tevens het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor dit perceel bestreden. Het college heeft hiermee beoogd om de omvang van het geschil uit te breiden door een ander besluitonderdeel aan te vechten dan eerder gedaan.

Binnen de beroepstermijn of, als een nadere termijn voor het aanvullen van de gronden is gegeven, uiterlijk binnen die termijn, dient vast te staan waartegen de beroepsgronden zijn gericht. Gelet op het belang van een efficiënte geschilbeslechting, dat ook ten grondslag ligt aan artikel 6:13 van de Awb, alsmede de rechtszekerheid van de andere partijen, kan niet worden aanvaard dat de omvang van het geschil na afloop van die termijn wordt uitgebreid. Hetgeen het college alsnog naar voren heeft gebracht met betrekking tot het niet eerder aangevochten besluitonderdeel, het plandeel met de bestemming "Bedrijventerein" voor het perceel [locatie 3], moet daarom in deze procedure buiten beschouwing worden gelaten.

5. Het beroep van het college is derhalve gericht tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren, eerste herziening" voor zover het betreft de aanduiding "detailhandel" voor een gedeelte van het perceel [locatie 3].

Het college betoogt dat het plan in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid zoals neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (hierna: Streekplan) en artikel 23 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: Verordening). Het college voert hiertoe aan dat de detailhandelsontwikkeling waarin het plan voorziet een ongewenst effect zal hebben op de bestaande detailhandelstructuur. Volgens het college zal detailhandel op deze perifere locatie leiden tot een afname van de kwaliteit van het winkelgebied van de kern Buren en leegstand aldaar, en bovendien een precedent scheppen. Het college voert voorts aan de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat deze nieuwe locatie voor detailhandel niet ten koste zal gaan van de bestaande voorzieningen.

5.1. De raad stelt dat de voorziene detailhandelsontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is op de betreffende locatie. Hoewel deze locatie aan de rand van een bedrijventerrein ligt, acht de raad de vestiging van een bloemenwinkel daar in dit geval passend. De raad stelt dat dit de bestaande detailhandelsstructuur niet zal aantasten. De raad wijst daartoe op het rapport "Buren, Effecten vestiging bloemenwinkel op bedrijventerrein" van BRO van 13 maart 2014 (hierna: het rapport van BRO).

5.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel [locatie 3] de bestemming "Bedrijventerrein" met ten dele de aanduiding "detailhandel".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" bestemd voor detailhandel.

5.3. In het Streekplan is in paragraaf 2.2 het detailhandelsbeleid verwoord. De provincie wil ruimte bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied. Bovendien gelden voor detailhandel op perifere locaties verder enkele aanvullende uitgangspunten. Zo is op perifere locaties alleen detailhandel toegestaan die vanwege de

specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in de bestaande winkelgebieden. Het betreft onder meer winkelformules die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben (zoals auto's, boten, caravans en tuinentra).

5.4. Ingevolge artikel 23, eerste lid, van de Verordening gaan in een bestemmingsplan nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur.

Ingevolge het tweede lid, voor zover hier van belang, wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid.

5.5. In het rapport van BRO is vermeld dat de gemeente Buren, afgezet naar draagvlak, momenteel beschikt over een beperkt aantal winkelmeters in de bloemen/plantensector. Het aanbod in deze sector is sterk verspreid over de diverse kernen. In de kern Buren is thans slechts één zaak gevestigd. Het betreft Galerie Moen, in het centrum van de kern. In de nabije toekomst zal deze winkel echter worden verbouwd, waarbij de zaak meer een galerie met kunst en kunstachtige woondesign zal worden. Geconcludeerd wordt dat door de beperkte omvang van het aanbod aan bloemen- en plantewinkels, het feit dat het aanbod reeds sterk verspreid gevestigd is en omdat het een nieuwe winkel van slechts 60 m² gaat, de bestaande detailhandelsstructuur van de gemeente Buren niet duurzaam ontwricht of aangetast zal worden.

5.6. Wat betreft de aangevoerde strijd met het Streekplan, overweegt de Afdeling dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

Blijkens de in 5.3 weergegeven passage uit het Streekplan is het provinciale detailhandelsbeleid gericht op het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur, waarbij de nieuwvestiging van detailhandel zoals de voorgestane bloemenwinkel wordt geacht plaats te vinden in een bestaand winkelgebied. Niet in geschil tussen partijen is dat de onderhavige locatie geen deel uitmaakt van het bestaande winkelgebied in het centrum van de kern Buren, zodat de vestiging van detailhandel ter plaatse niet overeenstemt met het beleid zoals neergelegd in het Streekplan. In de plantoelichting heeft de raad uiteengezet dat volgens hem sprake is van een uitzonderlijke situatie en om welke redenen hij een doorslaggevend belang heeft toegekend aan de nieuwvestiging van de bloemenwinkel op deze locatie. De raad heeft in dit verband waarde gehecht aan de locatie aan de rand van het bedrijventerrein en aangrenzend aan diverse andere functies zoals een school en supermarkt alsmede aan de omstandigheid dat uit het rapport van BRO volgt dat er behoefte bestaat aan een dergelijke voorziening en dat dit de bestaande detailhandelsstructuur van de gemeente Buren niet duurzaam ontwricht.

De Afdeling stelt vast, gelet op het vorenstaande, dat door de raad rekening is gehouden met het bedoelde beleid. Het betoog faalt.

5.7. Wat betreft de aangevoerde strijd met de Verordening, overweegt de Afdeling dat de raad de regels van de Verordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht dient te nemen en rechtstreeks hieraan is gebonden.

Op grond van artikel 23 van de Verordening dient in de toelichting te worden aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich tot de bestaande detailhandelsstructuur verhoudt en dient een nieuwe locatie niet ten koste te gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. Hoewel in het voorliggende geval wordt voorzien in detailhandel op een locatie die daarvoor niet is aangewezen in het Streekplan, blijkt uit het rapport van BRO dat dit niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente Buren. Voorts stelt de Afdeling vast dat in de plantoelichting is verwezen naar het rapport van BRO en dat in deze toelichting de verhouding tussen de nieuwe ontwikkeling en de huidige detailhandelsstructuur is aangegeven.

Het college heeft niet aannemelijk gemaakt dat het uitgevoerde onderzoek gebreken dan wel leemten in kennis vertoont. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het rapport van BRO heeft mogen baseren. De enkele stelling van het college dat de nieuwe ontwikkeling afbreuk zal doen aan de bestaande detailhandelsstructuur, is onvoldoende om tot een andersluidend oordeel te komen.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met artikel 23 van de Verordening. Het betoog faalt.

5.8. Het beroep van het college tegen het besluit van 24 juni 2014 is ongegrond.

Het plan "Kernen Buren"

Het beroep van het college

6. Het beroep van het college is gericht tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren" voor zover het betreft de aanduiding "detailhandel" voor het perceel [locatie 3]. Voor deze gronden is inmiddels een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten het plan "Kernen Buren, eerste herziening". Nu blijkens overweging 5.8 het beroep van het college tegen het besluit van 24 juni 2014 ongegrond is verklaard, wordt het plan "Kernen Buren, eerste herziening" voor zover het betreft deze gronden met de bekendmaking van deze uitspraak onherroepelijk. Hieruit volgt dat het plan "Kernen Buren" in zoverre geen betekenis meer heeft. Onder deze omstandigheden en nu ook overigens niet is gebleken van enig belang ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het college geen belang meer heeft bij een inhoudelijke bespreking van zijn beroep tegen dit bestemmingsplan.

Gelet hierop dient het beroep van het college tegen het besluit van 25 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Buren" voor zover het betreft de aanduiding "detailhandel" voor het perceel [locatie 3] niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De beroepen van [appellanten sub 1], [appellanten sub 2], [appellant sub 5] en [appellant sub 9]

7. [appellanten sub 1], [appellanten sub 2], [appellant sub 5] en [appellant sub 9] richten zich tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren" voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30" voor twee percelen tussen de Dries, de Kwelkade, de Rijnbandijk en de Prinses Marijkelaan te Maurik. Deze aanduiding voorziet volgens hen ten onrechte in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van maximaal zes woningen en een ontsluitingsweg tussen de Dries en de Kwelkade.

8. Blijkens de verbeelding hebben de betreffende percelen tussen de Dries, de Kwelkade, de Rijnbandijk en de Prinses Marijkelaan de bestemming "Tuin - Gaarde" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30".

Ingevolge artikel 55, lid 55.4.1, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders voor de wro-zone wijzigingsgebieden op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen. Hierbij gelden naast de in de betreffende artikelen genoemde specifieke voorwaarden de navolgende algemene voorwaarden:

a. de kavelindeling en richting van het hoofdgebouw dient te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;

b. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De gemeentelijke parkeernorm is hierbij het uitgangspunt;

c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij er een verantwoorde ruimtelijke samenhang met het naastgelegen perceel is;

d. in het wijzigingsplan kunnen nadere regels worden opgenomen;

e. van deze bevoegdheid kan pas gebruik worden gemaakt als het past binnen het meest recente Kwalitatief Woonprogramma en de woningbehoefte aannemelijk is gemaakt;

f. het wijzigingsplan geeft inzicht in de uitkomsten van verschillende ruimtelijke onderzoeken. Uit deze onderzoeken moet blijken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;

g. inzicht in het aspect water gegeven moet zijn door de watertoets en advies van de waterbeheerder gevraagd is;

h. het wijzigingsplan mag geen onevenredige belemmering vormen voor functies en activiteiten in de omgeving;

- i. de ontsluiting van het perceel mag geen belemmering vormen voor de hulpdiensten;
- j. ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid moeten sluitende afspraken worden gemaakt met de ontwikkelende partij.

Ingevolge lid 55.4.32 kan het college van burgemeester en wethouders het plan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30", met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde artikel 55, lid 55.4.1, wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 6 woningen, met dien verstande dat:

- a. er dient een ontsluitingsweg gerealiseerd te worden tussen de Dries en de Kwelkade;
- b. het zuidelijke deel van het plangebied is bestemd voor de bouw van twee geschakelde woningen met een goothoogte van maximaal 6 m en een nokhoogte van maximaal 12 m;
- c. het oostelijke deel van het plangebied is bestemd voor de bouw van twee vrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 4 m en een nokhoogte van maximaal 8 m;
- d. het midden deel van het plangebied is bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 6 m en een nokhoogte van maximaal 8 m;
- e. het noordelijke deel van het plangebied is bestemd voor een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 5 m en een nokhoogte van maximaal 10 m. Deze vrijstaande woning aan de dijk moet bereikbaar worden vanaf de Kwelkade.

9. [appellant sub 9] betoogt dat de raad voorafgaand aan de vaststelling van het plan ten onrechte geen overleg heeft gevoerd met omwonenden over de wijzigingsbevoegdheid.

9.1. De Afdeling overweegt dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Dat vooraf geen inspraak is geboden of overleg is gevoerd kan als zodanig geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het plan. Het betoog faalt.

10. [appellant sub 5] betoogt dat onvoldoende duidelijk is of binnen de planperiode behoefte zal bestaan aan de te bouwen woningen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat wel degelijke behoefte zal bestaan aan de woningen. Het betreft aantrekkelijke woningen die binnen de woningbouwopgave voor Buren passen, aldus de raad.

10.2. Met de in geding zijnde wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd de bouw van ten hoogste zes woningen mogelijk te maken. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 27 april 2011, in zaak nr. 201004698/1/R2) hoeft de behoefte aan woningen niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan vast te staan nu dit plan de bouw daarvan niet direct toelaat, maar eerst na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Wel dienen aanknopingspunten aanwezig te zijn om aan te nemen dat die behoefte zich binnen de planperiode voor zal doen. Gebleken is dat de raad in dit verband van belang heeft geacht dat de onderhavige locatie in de Structuurvisie Buren 2009 - 2019 (hierna: de structuurvisie) als ontwikkellocatie voor woningbouw is aangewezen en dat de bouw van de woningen binnen de woningbouwopgave voor Buren past. Voorts heeft de raad toegelicht dat volgens hem behoefte zal bestaan aan de woningen gelet op de gunstige ligging ten opzichte van het centrum van Maurik en de Rijnbandijk en vanwege het onderscheid met de grootschalige woningbouwlocatie "Maurik Oost". Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat zich binnen de planperiode behoefte zal voordoen aan de desbetreffende woningen. Het betoog faalt.

11. [appellanten sub 1], [appellant sub 5] en [appellant sub 9] betogen dat de bouw van woningen op de onderhavige locatie niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid als neergelegd in de structuurvisie. Zij voeren hiertoe aan dat in de structuurvisie is opgenomen dat open ruimtes in Maurik behouden dienen te worden. Zij voeren voorts aan dat woningbouw leidt tot een aantasting van de karakteristieke dorpsstructuur en het straatbeeld van de Dries.

11.1. Volgens de raad is van strijd met de structuurvisie geen sprake. De raad erkent het belang bij het behouden van de genoemde dorpskenmerken, maar wijst erop dat de onderhavige locatie in de structuurvisie expliciet is aangewezen als woningbouwlocatie. Bovendien wordt de uitstraling van de Dries hierdoor niet gewijzigd en is dit een logische stedenbouwkundige afronding van de kern, aldus de raad.

11.2. In de structuurvisie is met betrekking tot de kern Maurik vermeld dat onder meer de nog aanwezige open ruimtes van weilanden, boomgaarden en moestuinen behoudenswaardig zijn. Dit geldt ook voor de karakteristieke structuur van lintbebouwing met dwarsstraten richting de Rijnbandijk. In de structuurvisie is voorts vermeld dat de zone tussen de oude lintbebouwing en de Rijnbandijk zich goed leent voor de ontwikkeling van woningen, met ateliers of kleine kantoorruimten. Als ontwikkeling is voorzien in uitbreiding van de woonbebouwing aan de noordzijde van Maurik tussen de dorpskern en de Rijnbandijk. De percelen tussen de Dries, de Kwelkade, de Rijnbandijk en de Prinses Marijkelaan zijn aangewezen als ontwikkellocatie woningbouw tot 2015 in de structuurvisie.

11.3. De gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30" liggen aan de noordzijde van Maurik, tussen de dorpskern en de Rijnbandijk. Vast staat dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een open ruimte wordt opgevuld en dat dit invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur. Hoewel in de structuurvisie in zijn algemeenheid wordt gesteld dat dergelijke open ruimten en deze structuur behoudenswaardig zijn, is het gebied tussen de dorpskern en de Rijnbandijk in de structuurvisie specifiek voor uitbreiding aangemerkt en zijn de onderhavige twee percelen als ontwikkellocatie voor woningbouw aangewezen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid welke in de realisatie van maximaal zes woningen voorziet een onjuiste toepassing heeft gegeven aan het beleid als opgenomen in de structuurvisie. Dit betoog faalt.

12. [appellanten sub 2] betogen dat de voorziene woningbouw zal leiden tot een ernstige beperking van hun uitzicht. Zij stellen dat hun vrije uitzicht op de dijk ten gevolge van de bouw van de woningen verloren zal gaan. Bovendien achten zij onduidelijk of de gronden wel voldoende ruimte bieden voor de realisatie van zes woningen en een ontsluitingsweg.

12.1. Volgens de raad staat de situering van de woningen en de weg nog niet vast, maar bieden de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet voldoende ruimte voor de realisatie daarvan. Voorts bestaan er volgens de raad verschillende mogelijkheden voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie, waarbij in alle situaties een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden is gewaarborgd.

12.2. De Afdeling stelt vast dat in de bestreden wijzigingsbevoegdheid geen voorschriften zijn opgenomen over de situering van de woningen en de ontsluitingsweg. Naar aanleiding van het betoog dat niet duidelijk is of op de gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30" ruimte is voor de realisering van de woningen en de weg, heeft de raad ter onderbouwing van zijn standpunt dat dit wel het geval is een situatieschets van de locatie overgelegd, waarop een mogelijke inrichting van de locatie met een weg en de zes woningen is weergegeven. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat op de desbetreffende gronden onvoldoende ruimte zal bestaan voor de realisatie van zes woningen en een ontsluitingsweg.

De Afdeling overweegt voorts dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Gezien de situering van de gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 30" en de omstandigheid dat deze gronden onbebouwd zijn, kan worden aangenomen dat het uitzicht van [appellanten sub 2] zal worden beperkt door de bouw van woningen op deze gronden. Gelet echter op de afstand van ongeveer acht meter tussen hun woning en deze gronden, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de bouw van de woningen zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht van [appellanten sub 2]. Het betoog faalt.

13. [appellanten sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 5] wijzen op alternatieven voor de bij de wijzigingsbevoegdheid voorziene ontsluitingsweg. Zij stellen voor de bereikbaarheid van de Dries te verbeteren door de oorspronkelijke breedte van de Dries te herstellen of door de Dries te verbinden met de Rijnbandijk.

13.1. Volgens de raad zijn de woningen aan de Dries thans moeizaam te bereiken voor hulpdiensten. Hoewel met de wijzigingbevoegdheid primair is beoogd uitvoering te geven aan het woningbouwbeleid, kan door de aanleg van de ontsluitingsweg de bereikbaarheid van de Dries worden verbeterd. Bovendien zullen de nieuwe woningen via deze weg worden ontsloten. De voorziene ontsluitingsweg is verkeerskundig, ruimtelijk en stedenbouwkundig de beste mogelijkheid, aldus de raad.

13.2. De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

In het onderhavige geval is gebleken dat de raad meerdere alternatieven voor de ontsluiting van de nieuwe woningen en van de woningen aan de Dries heeft gezien en dat hij de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg het meest geschikt heeft geacht. De raad heeft toegelicht dat de Dries zelf, ook indien deze wordt teruggebracht in zijn oorspronkelijke breedte, ongeschikt is als ontsluitingsweg omdat deze weg een knik maakt waardoor de doorgang voor hulpdiensten niet mogelijk is. De raad acht een ontsluiting via de dijk evenmin wenselijk, omdat het centrum van Maurik en alle uitvalswegen hierdoor moeizaam bereikbaar zouden zijn.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad alternatieven onvoldoende in zijn afweging heeft betrokken. Het betoog faalt.

14. [appellant sub 5] en [appellant sub 9] betwijfelen of de ontwikkelingen waarin de wijzigingsbevoegdheid voorziet financieel uitvoerbaar zijn.

14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat niet bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, maar eerst bij het indienen van het wijzigingsplan de financiële uitvoerbaarheid aan de orde komt. De raad verwacht evenwel niet dat dan onvoldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn.

14.2. De Afdeling stelt voorop dat het ontbreken van nauwkeurig inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan niet aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de weg behoeft te staan. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de gronden ter plaatse van de voorziene weg zullen worden aangekocht door de gemeente en dat voor de aankoop en de aanleg van deze weg financiële middelen beschikbaar zijn. Voorts is gebleken dat de gronden waar de woningen zijn voorzien eigendom zijn van [belanghebbende C] en [belanghebbende E], dat zij de woningen wensen te gaan ontwikkelen en dat zij eveneens zorg zullen dragen voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan. [appellant sub 5] en [appellant sub 9] hebben in dit verband geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven aan de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro, in samenhang gezien met artikel 1.1.1, derde lid, van het Bro, een wijzigingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin onder meer de inzichten over de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn neergelegd. Het betoog faalt.

15. De beroepen zijn ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3]

16. Het beroep van [appellant sub 3], voor zover gericht tegen het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van woningbouw op het perceel [locatie 4] te Zoelmond, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. In het ontwerpplan ontbrak een dergelijke wijzigingsbevoegdheid eveneens, zodat het plan "Kernen Buren" in zoverre ook niet gewijzigd is vastgesteld.

Het beroep van [appellant sub 3] is derhalve niet-ontvankelijk, voor zover het is gericht tegen het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van woningbouw op het perceel [locatie 4].

17. [appellant sub 3] richt zich voorts tegen de situering van het bouwvlak binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf - Buitengebied gebonden" voor het perceel [locatie 4].

[appellant sub 3] betoogt dat hij door de situering van dit bouwvlak ten onrechte wordt beperkt in zijn bouw mogelijkheden. [appellant sub 3] acht het onaanvaardbaar dat juist die gronden waar hij zijn bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning wil uitbreiden buiten het bouwvlak zijn gelaten. [appellant sub 3] stelt in dit verband concrete plannen te hebben om zijn bedrijfsloods aan de voor- en achterkant en zijn bedrijfswoning aan de zijkant uit te breiden.

17.1. De raad acht het desbetreffende bouwvlak en de toegekende bouw mogelijkheden passend. De raad stelt de aanwezige bebouwing in het bouwvlak te hebben opgenomen en in voldoende uitbreidings mogelijkheden te hebben voorzien achter de bestaande bedrijfswoning. Volgens de raad is uitbreiding van de bedrijfswoning aan de zijkant vanwege mogelijke overlast voor andere woningen niet wenselijk. Voorts acht hij uitbreiding van de loods aan de voorzijde vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

17.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel [locatie 4] de bestemming "Bedrijf - Buitengebied gebonden" met de aanduidingen "hovenier" en ten dele "bouwvlak".

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels, zijn de voor "Bedrijf - Buitengebied gebonden" aangewezen gronden bestemd voor:

a. de buitengebied gebonden bedrijvigheden zoals deze op de verbeelding nader zijn aangeduid als:

1. hovenier, ter plaatse van de aanduiding "hovenier";

[...];

d. bijbehorende bewoning;

[...].

Ingevolge lid 8.2.1, mogen op de gronden met de bestemming "Bedrijf - Buitengebied gebonden" uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen en bedrijfsinstallaties ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;

b. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;

c. bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken;

[...].

Ingevolge artikel 51, lid 51.2, dienen gebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

17.3. Blijkens de plankaart van het vorige bestemmingsplan "Buitengebied" had het perceel [locatie 4] hiervoor de bestemming "Niet-agrarische bedrijven" met de aanduiding "hoveniersbedrijf".

Ingevolge artikel 24, lid 24.1.1, aanhef en onder a, van de voorschriften van dit plan, zijn de op de plankaart voor

"Niet-agrarische bedrijven" aangewezen gronden en de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken bestemd voor de doeleinden van handel en bedrijf welke door middel van een andere aanduiding op de plankaart voor betreffende percelen zijn aangegeven.

Ingevolge lid 24.2.1, aanhef en onder a, mogen op de gronden met de bestemming "Niet-agrarische bedrijven" bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning per bedrijf worden opgericht, met dien verstande dat daarbij de volgende bepalingen in acht worden genomen:

[...]

3. Indien op de plankaart geen bouwgrenzen zijn aangegeven dan geldt het in sub 4 bedoelde bebouwingspercentage voor het betreffende bestemmingsvlak.

4. ten hoogste 50% van het in sub 3 bedoelde bestemmingsvlak mag tot het bebouwde oppervlakte behoren;

[...].

17.4. De Afdeling stelt vast dat op de plankaart van het vorige plan ter plaatse van het perceel [locatie 4] geen bebouwingsgrenzen aangegeven staan en dat in de verbeelding van het voorliggende plan ter plaatse van dit perceel een bouwvlak is opgenomen. Daar waar ingevolge het vorige plan op elk gedeelte van het perceel [locatie 4] bebouwing kon worden opgericht, is dit op grond van het voorliggende plan uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het plan brengt wat betreft de situering van nieuwe bebouwing op het perceel dan ook beperkingen met zich.

De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen en zodoende bouw mogelijkheden beperken. De raad heeft in dit geval het bouwvlak afgestemd op de bedrijfswoning op het oostelijke gedeelte van het perceel en de loods op het westelijke gedeelte. De raad heeft daarnaast door het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van de gronden achter genoemde bedrijfswoning de mogelijkheden voor uitbreiding daar geconcentreerd en is hiermee voorbij gegaan aan de wens van [appellant sub 3]. Ten aanzien van de stelling van de raad dat uitbreiding van de bedrijfswoning aan de zijkant niet wenselijk is gelet op de korte afstand tot de woningen aan de Kloosterstraat, overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat deze afstand ongeveer 50 meter bedraagt, zodat niet zonder meer valt in te zien dat daar overlast zal worden ondervonden van de gewenste aanbouw. Voorts heeft de raad weliswaar gesteld dat hij uitbreiding van de bedrijfsloods aan de voorkant niet wenselijk acht nu de loods hierdoor in dezelfde bebouwingslijn als de naastgelegen bedrijfswoning komt te staan, maar hij heeft niet inzichtelijk gemaakt in welk opzicht dat stedenbouwkundig gezien niet wenselijk zou zijn. Wat betreft de gewenste uitbreiding van de loods aan de achterkant, heeft de raad toegelicht dat de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing wel degelijk bestaat, maar alleen op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning. Hoewel de raad heeft gesteld te hebben beoogd rekening te houden met de - bedrijfseconomische - belangen van [appellant sub 3], is de raad niet ingegaan op zijn stelling dat uitbreiding van de bestaande loods vanuit functioneel en financieel oogpunt de voorkeur verdient. Gelet hierop berust het bestreden besluit, voor zover het betreft de situering van het bouwvlak betreffende het perceel [locatie 4], niet op een deugdelijk motivering. Het betoog slaagt.

17.5. Het beroep van [appellant sub 3], voor zover ontvankelijk, is gegrond. Het bestreden besluit dient, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf - Buitengebied gebonden" en ten dele de aanduiding "bouwvlak" betreffende het perceel [locatie 4], wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 4]

18. [appellant sub 4] heeft bezwaar tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Centrum" en de aanduiding "bijgebouwen" voor het perceel [locatie 5] te Buren.

[appellant sub 4] betoogt dat het op dit perceel aanwezige gebouw ten onrechte als bijgebouw is bestemd. Hij stelt dat het perceel kadastraal is afgesplitst, en dat het gebouw bij afwezigheid van andere bebouwing op het kadastrale perceel als hoofdgebouw dient te worden aangemerkt. Hij voert verder aan dat het gebouw ruimtelijk gezien niet bij een ander hoofdgebouw behoort.

[appellant sub 4] betoogt voorts dat het gebruik van het gebouw als zelfstandige woning ten onrechte niet is toelaten. Hij voert hiertoe aan dat in de stadskern van Buren veel behoefte bestaat aan woonruimte. Hij acht een zelfstandige woning voorts passend op de locatie en kan zich niet verenigen met de door de raad aangedragen argumenten om dit niet toe te staan. Hij voert tot slot aan dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, nu de raad een voormalige schuur aan de Achter Bonenburg en één aan de Buitenbuurt wel als zelfstandige woning heeft bestemd.

18.1. Volgens de raad is het desbetreffende gebouw van oorsprong een bijgebouw dat in het vorige plan ook als zodanig was bestemd. De raad stelt dat dit bijgebouw ruimtelijk gezien een eenheid vormt met het hoofdgebouw aan de [locatie 6]. Dat het perceel waarop het gebouw staat kadastraal is afgesplitst, doet hier niet aan af. Volgens de raad is het toevoegen van een zelfstandige woning op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is geen sprake, aldus de raad.

18.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel [locatie 5] de bestemming "Centrum" met de aanduiding "bijgebouwen".

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandels- en bedrijven, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, openbare- en bijzondere doeleinden, ateliers voor kunstenaars;
- b. doeleinden van handel en bedrijf die behoren tot maximaal categorie 2, zoals deze op de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld;
- c. bijbehorende bewoning, inclusief mantelzorg en daarbij behorende doeleinden;
- d. alsmede voor:

[...]

- ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen": bijbehorende bouwwerken, waarbij de bijbehorende bouwwerken alleen gebruikt mogen worden ten dienste van de hoofdbestemming uitgeoefend door de eigenaar van het hoofdgebouw.

18.3. Niet in geschil is dat het gebouw aan de [locatie 5] oorspronkelijk als garage is opgericht. In het vorige bestemmingsplan "Stad Buren 2007" was dit gebouw bestemd als bijgebouw, dat ten behoeve van de volgens de bestemming "Centrum" mogelijke doeleinden mocht worden gebruikt. Het standpunt van de raad dat dit gebouw ruimtelijk gezien bij de bebouwing aan de [locatie 6] behoort, acht de Afdeling niet onredelijk. Daarbij heeft de raad de ligging van het gebouw aan de [locatie 5], op korte afstand achter de woning aan de [locatie 6], in aanmerking kunnen nemen. Voorts kon [appellant sub 4] aan de omstandigheid dat genoemde percelen kadastraal zijn gesplitst, niet de verwachting ontnemen dat het gebouw aan de [locatie 5] diensgevolge als hoofdgebouw zou worden aangemerkt. Evenmin kan het feit dat op het kadastrale perceel [locatie 5] geen andere bebouwing aanwezig is hiertoe leiden. Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebouw op het perceel [locatie 5] een bijgebouw betreft. Het betoog faalt.

18.4. De Afdeling stelt vast dat het voorgaande bestemmingsplan niet voorzag in de mogelijkheid het gebouw aan de [locatie 5] te gebruiken als zelfstandige woning. De raad heeft deze mogelijkheid evenmin opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. De raad acht het toevoegen van een zelfstandige woning op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk omdat dit volgens hem zou leiden tot een aantasting van het karakteristieke straatbeeld van de Bergstraat, zou bijdragen aan de reeds hoge parkeerdruk in de oude kern van Buren en een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Peperstraat met zich zou brengen. Ten aanzien van de stelling van [appellant sub 4] dat bij zelfstandige bewoning geen aantasting van het straatbeeld zal optreden, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit wel het geval zal zijn, aangezien de straat zich thans kenmerkt als achterafstraatje met oude schuren die als bijgebouw worden gebruikt. Voorts heeft de raad zich, gelet op de korte afstand van het gebouw tot de woningen aan de Peperstraat, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bewoners

hiervan bij zelfstandige bewoning invloed zullen ondervinden. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan de bescherming van de belangen gemoeid met voornoemde aspecten dan aan het belang van [appellant sub 4] om op deze locatie een zelfstandige woning te kunnen realiseren.

Over de door [appellant sub 4] gemaakte vergelijking met de bedoelde schuur aan de Achter Bonenburg en de schuur aan de Buitenbuurt, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, nu het in die gevallen ging om zelfstandige bijgebouwen met een ruimere oppervlakte die ruimtelijk gezien als woning konden worden afgesplitst. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 4] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

18.5. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 6]

19. [appellante sub 6] kan zich niet verenigen met de vaststelling van het plan "Kernen Buren" voor zover dat betrekking heeft op haar perceel [locatie 7] te Ravenswaaij en de directe omgeving daarvan.

[appellante sub 6] betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid een tweede woning op haar perceel te realiseren. Zij acht het perceel hiertoe geschikt en stelt dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met haar belangen.

[appellante sub 6] betoogt voorts dat de raad het voorheen bestaande pad tussen de Lekbandijk en de Rozenstraat ten onrechte niet van een verkeersbestemming heeft voorzien in het plan. [appellante sub 6] acht dit in het bijzonder wenselijk nu haar perceel dan bij calamiteiten bereikbaar is via de Rozenstraat. Zij stelt dat haar perceel in de huidige situatie via de Lekbandijk niet bereikbaar is voor hulpdiensten.

19.1. Volgens de raad leidt de gewenste bouwmogelijkheid tot een onaanvaardbare doorbreking van de bestaande bebouwingsstructuur in dit gedeelte van de kern Ravenswaaij en tot een onwenselijke aantasting van de openheid van het achter de bestaande woning van [appellante sub 6] aanwezige gebied. De gronden waar volgens [appellante sub 6] een pad is geweest zijn in gebruik als tuin en er bestaat geen aanleiding deze niet als zodanig te bestemmen, aldus de raad.

19.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel [locatie 7] de bestemming "Wonen". Aan de voorzijde van het perceel, daar waar de bestaande woning van [appellante sub 6] staat, is voorts de aanduiding "bouwvlak" toegekend.

Ingevolge artikel 29, lid 29.2.8, van de planregels, mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het bestaande aantal tenzij op de verbeelding een maximum aantal woningen is aangegeven.

19.3. Uit de verbeelding en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de bestaande woning van [appellante sub 6] aan de voorzijde van haar perceel aan de straat ligt en dat dit op alle percelen in de omgeving het geval is. Ter zitting heeft [appellante sub 6] toegelicht dat zij een woning wenst toe te voegen verder naar achteren op haar perceel. De Afdeling stelt vast dat ten gevolge hiervan, zoals de raad stelt, de bestaande bebouwingsstructuur in dit gedeelte van Ravenswaaij wordt doorbroken en dat de openheid van het achter de bestaande woning van [appellante sub 6] aanwezige gebied wordt aangetast. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bouw van een woning op deze locatie niet wenselijk is. Het betoog faalt.

19.4. Voorts is gebleken dat de gronden tussen de Lekbandijk en de Rozenstraat waar volgens [appellante sub 6] een pad is geweest, in eigendom van particulieren is en in gebruik is als tuin bij enkele woningen aan de Rozenstraat. In het voorgaande bestemmingsplan waren deze gronden niet bestemd als openbaar pad en in het plan hebben de desbetreffende gronden de bestemming "Wonen". De raad heeft in dit geval aansluiting gezocht bij het feitelijk gebruik van de gronden. De Afdeling acht dit niet onredelijk. De raad heeft voorts toegelicht dat de brandweer desgevraagd te kennen heeft gegeven dat het perceel van [appellante sub 6] via de Lekbandijk bereikbaar is bij een calamiteit. [appellante sub 6] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit niet

het geval is. De enkele stelling daartoe is onvoldoende. Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid ervan heeft kunnen afzien de desbetreffende gronden van een verkeersbestemming te voorzien. Het betoog faalt.

19.5. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 7]

20. [appellant sub 7] richt zich tegen de vaststelling van het plan "Kernen Buren" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte" voor het perceel [locatie 8] te Eck en Wiel.

[appellant sub 7] betoogt dat het plan het gebruik van dit perceel voor een zelfstandige fitnessruimte en zwembad, in plaats van alleen als praktijk voor fysiotherapie, ten onrechte legaliseert. [appellant sub 7] betoogt dat de raad geen ruimtelijke onderbouwing aan dit besluit ten grondslag heeft gelegd en onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn belangen. [appellant sub 7] stelt in het bijzonder dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de parkeerbehoefte en de geluidbelasting van deze voorziening.

20.1. Volgens de raad wordt sinds 1994 op het desbetreffende perceel een praktijk voor fysiotherapie uitgeoefend en worden het bij deze praktijk behorende oefenbad en oefenruimte daarnaast zelfstandig gebruikt. De raad stelt dat dit gebruik in het vorige bestemmingsplan als zodanig is bestemd, althans dat dit uitdrukkelijk is beoogd. De raad stelt derhalve de bestaande en toegestane activiteiten als zodanig te hebben bestemd in het plan, zodat aan dit besluit geen ruimtelijke onderbouwing ten grondslag behoeft te worden gelegd.

20.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel [locatie 8] de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte".

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder d, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte" bestemd voor een paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte.

20.3. Blijkens de verbeelding van het vorige bestemmingsplan "Kom Eck en Wiel" had het perceel [locatie 8] hiervoor de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkruimte voor fysiotherapie".

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, aanhef en onder a, van de planregels van dit plan, zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkruimte voor fysiotherapie" uitsluitend een praktijkruimte voor fysiotherapie met een therapie- annex oefenbad met oefenruimte is toegestaan.

20.4. Op het perceel [locatie 8] zijn een praktijk voor fysiotherapie, een zwembad en een trainingsruimte aanwezig. Niet in geschil is dat het zwembad en de trainingsruimte niet uitsluitend ten behoeve van de praktijk voor fysiotherapie in gebruik zijn, maar ook zelfstandig als openbaar zwembad en fitnessruimte worden gebruikt. De Afdeling is van oordeel dat, anders dan de raad stelt, het voorgaande bestemmingsplan niet voorzag in een dergelijk zelfstandig gebruik van deze voorzieningen. De omstandigheid dat, naar is gesteld, de raad dit had beoogd bij de vaststelling van het voorgaande plan maakt dit niet anders. Anders dan het voorgaande plan maakt het thans voorliggende plan zelfstandig gebruik van deze voorzieningen mogelijk. De Afdeling stelt vast dat vanuit planologisch oogpunt derhalve sprake is van een nieuwe ontwikkeling en dat het nu toegestane gebruik ruimer en andersoortig van aard is dan voorheen. De raad heeft echter geen ruimtelijke onderbouwing, waarin op basis van onderzoeken de aanvaardbaarheid hiervan aangetoond wordt, aan het vaststellingsbesluit ten grondslag gelegd. Dit klemmt temeer, nu [appellant sub 7] direct naast het perceel [locatie 8] woont en stelt overlast te ondervinden van de aanwezige voorziening. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en ontoereikend is gemotiveerd. Het betoog slaagt.

20.5. De Afdeling ziet in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen onder 20.4 is overwogen alsnog inzichtelijk te maken dat de in het plan op het perceel [locatie 8] toegestane voorziening ruimtelijk aanvaardbaar is, in het bijzonder wat betreft de aspecten parkeren en geluid, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor dit perceel.

De raad behoeft in het laatste geval geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. De raad dient een nieuw besluit in dit geval wel op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Verwerking uitspraak op landelijke voorziening

21. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

22. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is ten aanzien van het college niet gebleken.

Wat betreft [appellant sub 10], [appellanten sub 1], [appellanten sub 2], [appellant sub 5], [appellant sub 9], [appellant sub 4] en [appellante sub 6] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

In de einduitspraak zal wat betreft [appellant sub 7] worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van het college van gedeputeerde staten van Gelderland, gericht tegen de aanduiding "detailhandel" voor het perceel [locatie 3], en het beroep van [appellant sub 3], voor zover gericht tegen het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van woningbouw op het perceel [locatie 4], tegen

het besluit van de raad van de gemeente Buren van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 3], voor het overige, tegen het besluit van de raad van de gemeente Buren van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Buren van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf - Buitengebied gebonden"

en ten dele de aanduiding "bouwvlak" betreffende het perceel [locatie 4];

IV. draagt de raad van de gemeente Buren op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. draagt de raad van de gemeente Buren op inzake het beroep van [appellant sub 7] om binnen 16 weken na verzending van deze (tussen)uitspraak met inachtneming van hetgeen onder 20.5 is overwogen het gebrek in het besluit van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, te herstellen. De raad dient de Afdeling en andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VI. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 5], [appellant sub 9], [appellant sub 4] en [appellante sub 6] tegen het besluit van de raad van de gemeente Buren van 25 juni 2013, kenmerk RV/13/00325, ongegrond;

VII. verklaart de beroepen van [appellant sub 10] en het college van gedeputeerde staten van Gelderland tegen het besluit van de raad van de gemeente Buren van 24 juni 2014, kenmerk RV/14/00442, ongegrond;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Buren tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 521,54 (zegge: vijfhonderdeenentwintig euro en vierenvijftig cent);

IX. gelast dat de raad van de gemeente Buren aan [appellant sub 3] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderd zestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettehoven, voorzitter, en drs. W.J. Deetman en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.J.M. Schoonbrood, griffier.

w.g. Van Ettehoven w.g. Schoonbrood
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 februari 2015

694.