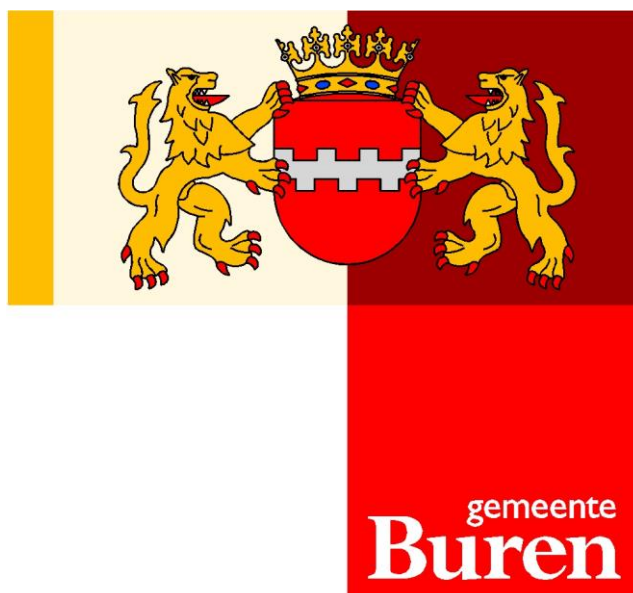


Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)
Wijzigingsplan met ruimtelijke onderbouwing
Locatie: Beemdsestraat 1a, Zoelen



Datum collegebesluit: 16 februari 2020
Behorend bij collegebesluit: D.080976

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4
3. Ambtshalve aanpassingen	8

1 Inleiding

Op 25 augustus heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren besloten om het ontwerpwijzigingsplan 'Zoelense Beemd' ter inzage te leggen.

Procedure

Na aanlevering van de benodigde stukken lag het ontwerpwijzigingsplan ter inzage van 3 september 2020 tot en met 14 oktober 2020. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

Er is één zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk. In de zienswijze zijn verschillende bezwaren genoemd. Per verzoek hebben wij een reactie gegeven en aangegeven of dit tot aanpassing van de vergunning leidt. De zienswijze is als bijlage bijgevoegd.

2 Zienswijze

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

Zienswijze	Indiener
Zienswijze 1	

2.1 Algemeen

In de zienswijze heeft de indiener acht bezwaren naar voren gebracht. Hieronder wordt op deze afzonderlijke bezwaren gereageerd.

Zienswijze

Samenvatting I

Indiener stelt dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Reactie gemeente Buren

Op 27 mei 2014 is reeds een vergunning verleend voor een theetuin buiten. Een theetuin buiten is daarom geen onderdeel van het wijzigingsplan en ook niet meegenomen in de berekening van het aantal verkeersbewegingen. Het wijzigingsplan maakt daarnaast een interne theeschenkerij mogelijk. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om binnen bedrijfsmatig thee, koffie en andere verfrissingen en/of etenswaren te serveren voor gebruik ter plaatse. Bezoekers van een dergelijke theeschenkerij komen meestal te voet of per fiets en verspreid over de dag, waardoor het aantal verkeersbewegingen per auto naar verwachting beperkt zal zijn.

Onderhavig plan maakt binnen de theeschenkerij ook het organiseren van workshops en vergaderingen mogelijk. Omdat bij deze activiteiten sprake is van piekbelasting en er vanuit wordt gegaan dat de meeste bezoekers met de auto komen, is het aantal bezoekers op maximaal 20 gesteld. Zodoende wordt de Beemdsestraat niet teveel belast.

Voor het berekenen van het aantal verkeersbewegingen voor een bed & breakfast is gebruik gemaakt van de algemeen aanvaarde CROW kengetallen. Op basis van deze kengetallen is te verwachten dat drie kamers leiden tot maximaal vijf verkeersbewegingen per dag.

Tenslotte is in het wijzigingsplan langs de perceelgrens een aanduiding 'afschermende beplanting' opgenomen. Deze beplanting is bedoeld als spuithaag, maar fungeert daarmee ook als visuele scheiding tussen de parkeerplaats voor de Zoelense Beemd en het perceel van indiener. Er is voor indiener geen overlast van koplampen te verwachten.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting II

Indiener stelt dat het plan leidt tot een toename van geluid, zowel overdag als 's nachts. De muziek is in ieder geval afkomstig van feesten en weggrijpende auto's die soms toeteren.

Reactie gemeente Buren

De gemeente heeft expliciet aangegeven niet mee te willen werken aan een feestlocatie. Onderhavig wijzigingsplan maakt deze activiteiten daarom ook niet mogelijk. Wel maakt zij een theeschenkerij en bed & breakfast mogelijk. Beiden zijn geen geluidgevoelige objecten. Tenslotte vinden workshops en vergaderingen over het algemeen overdag, of aan het begin van de avond plaats. Beide activiteiten zullen daarom niet tot verstoring van de rust 's nachts leiden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting III

Indiener stelt dat voortzetting van de activiteiten die het plan mogelijk maakt in de winter, de rust nog meer verstoort.

Reactie gemeente Buren

Zoals onder de vorige punten aangegeven wordt het maximum aantal verkeersbewegingen beperkt, doordat in het wijzigingsplan een maximum aantal bezoekers is opgenomen. Daarnaast wordt niet meegewerkt aan activiteiten die voor veel geluidsproductie zorgen. In de principe-uitspraak, heeft het college van burgemeester en wethouders een feestlocatie expliciet uitgesloten. Naar verwachting worden de theeschenkerij en de bed & breakfast in de winter minder bezocht dan in de overige seizoenen. Daarnaast zal in de winter minder gebruik worden gemaakt van de theetuin buiten. Hierdoor is verstoring van de rust in de winter nog onwaarschijnlijker.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting IV

Indiener stelt dat er zonder vergunning al jaren feesten (waaronder bruiloften) worden gehouden en alcohol wordt geschonken.

Reactie gemeente Buren

Bij de gemeente is bekend dat in het verleden feesten zijn georganiseerd op deze locatie. Hierbij werd ook alcohol geschonken. De gemeente heeft hier ook op gehandhaafd. Naar het oordeel van het college zijn feesten onwenselijk. Dit wijzigingsplan maakt daarom ook geen feesten mogelijk. Het plan maakt het overigens niet onmogelijk om een drank- en horecavergunning aan te vragen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting V

- Indiener stelt dat dit plan weinig toegevoegde waarde heeft, omdat aan de andere kant van het bos al een mooie horecagelegenheid aanwezig is.

Reactie gemeente Buren

Als de gemeente een aanvraag binnen krijgt om een bouwwerk of activiteit mogelijk te maken die niet binnen het geldende bestemmingsplan past, kijkt de gemeente of de voorgestelde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Bij de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt concurrentie niet meegenomen. De markt bepaalt of er ruimte is voor een extra activiteit en of deze dus van toegevoegde waarde kan zijn.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting VI

Indiener stelt dat de bed & breakfast wordt gebruikt door arbeiders die in de omgeving werken.

Reactie gemeente Buren

Op dit moment is een bed & breakfast niet toegestaan. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is dit wel het geval. De begripsbepaling van een bed & breakfast luidt:

‘Een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld is voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf’.

Dus ook als het wijzigingsplan is vastgesteld, blijft verblijf door mensen die in de omgeving werken niet toegestaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting VII

Indiener stelt dat zij geen afstand heeft gedaan van haar recht om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Zij wil haar recht behouden om deze middelen te gebruiken en daarnaast te bemesten en te gieren.

Reactie gemeente Buren

Initiatiefnemer heeft de gemeente er al tijdens het vooroverleg van op de hoogte gebracht dat indiener geen afstand doet van haar recht om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Om deze reden moet een afstand van maximaal 50 meter worden aangehouden tussen het perceel van de burens en de gevoelige functies. Gevoelige functies zijn functies waar mensen voor langere tijd verblijven. Het gaat in dit geval om zowel de theeschenkerij, als de bed & breakfast. Er kunnen maatregelen getroffen worden om de noodzakelijke afstand van maximaal 50 meter te verminderen. In dit geval is in het wijzigingsplan vastgelegd dat langs het perceel met het recht om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken een strook met afschermende beplanting in stand moet worden gehouden. Artikel 2.2 sub b van het wijzigingsplan bepaalt:

“artikel 60 (van het bestemmingsplan Buitengebied Buren) wordt aangevuld met lid 4. In aanvulling op het gestelde in lid 1 en 2 geldt dat het gebruiken, gebruik nemen of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als bed & breakfast en theeschenkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bed & breakfast en theeschenkerij' niet is toegestaan indien de windsingel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermende beplanting' niet is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden”.

Voor wat betreft bemesten en gieren is in de toelichting in paragraaf 3.2.6 ‘Geur’ opgenomen dat er wordt voldaan aan de gestelde afstandsnormen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting VIII

Indiener stelt dat zij sinds augustus geen contact meer heeft gehad met initiatiefnemer en dus ook niet op de hoogte is gebracht van de stand van zaken.

Reactie gemeente Buren

De gemeente heeft initiatiefnemer erop gewezen dat zij het belangrijk vindt dat initiatiefnemers met hun burens in gesprek gaan over hun initiatief. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding daarvan een gespreksverslag aan de gemeente toegestuurd, waaruit inderdaad blijkt dat het gesprek over het initiatief inderdaad al in 2019 heeft plaatsgevonden. Het betrekken van burens bij het realiseren van je initiatief is wettelijk niet verplicht. Om deze reden geeft dit bezwaar geen reden om het wijzigingsplan aan te passen. Op 7 januari 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze, initiatiefnemers, de wethouder ruimtelijke ordening van de Gemeente

Buren en een medewerker ruimtelijke ordening. In dit gesprek is over de verschillende bezwaren in de zienswijze gesproken. Het verslag van dit gesprek is bijgevoegd als bijlage 3.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.