

**Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)  
Bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening**

## INHOUD

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1 Inleiding .....              | 3 |
| 2 Zienswijzen .....            | 4 |
| 3 Ambtshalve wijzigingen ..... | 8 |

# **1 INLEIDING**

Het bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening is het zesde veegplan voor het buitengebied. In dit zesde veegplan zitten vijftien ruimtelijke ontwikkelingen. Naast de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nemen we ook ambtshalve een aantal aanpassingen mee.

## **PROCEDURE**

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 17 maart tot en met 27 april 2016. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen.

## **ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING**

In totaal dienden 4 mensen/partijen een zienswijze in. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Per zienswijze is aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Per abuis is er een onjuistheid geslopen in (de digitale versie van) het ontwerpbestemmingsplan. Om deze te verhelpen passen wij het bestemmingsplan aan. Deze ambtshalve wijziging benoemen we in hoofdstuk 3 van deze nota.

## 2 ZIENSWIJZEN

De 4 zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

| Zienswijze   | Onderdeel waarop zienswijze zich richt | Decos-nummer |
|--------------|----------------------------------------|--------------|
| Zienswijze 1 | Ommeren, Provincialeweg 21             | Z16-42569    |
| Zienswijze 2 | Ommeren, Provincialeweg 21             | Z16-42384    |
| Zienswijze 3 | Ravenswaaij, Donkerstraat 15           | Z16-42420    |
| Zienswijze 4 | Zoelmond, Kochpad 15a                  | Z16-42541    |

### 2.1 ZIENSWIJZE 1

#### Samenvatting

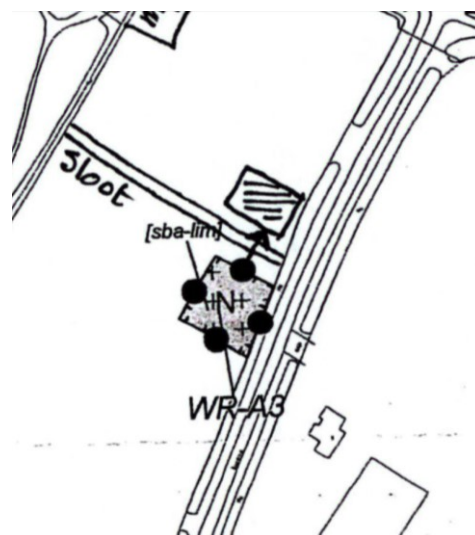
Reclamant verzoekt om de locatie in noordelijke richting te verschuiven. Reclamant is eigenaar van zowel de huidige als de voorgestelde plek. De huidige plek maakt onderdeel uit van een inmiddels verpacht perceel. Daarnaast sluit de voorgestelde situering ook beter aan bij het Streekmuseum.

#### Reactie gemeente Buren

*De gemeente kan zich vinden in de voorgestelde verschuiving op basis van de aangedragen argumenten.*

#### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot het verschuiven van de wachttoren in noordelijke richting conform de zienswijze.



### 2.2 ZIENSWIJZE 2

#### Samenvatting

Reclamant verzoekt de wachttoren te verplaatsen naar een locatie die niet tegenover haar huis, tuin en/of oprit ligt.

#### Reactie gemeente Buren

*In onze reactie op zienswijze 1 gaven wij aan dat wij de wachttoren in noordelijke richting willen verschuiven. Met deze verschuiving komen wij ook tegemoet aan zienswijze 2.*

#### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot het verschuiven van de wachttoren in noordelijke richting.

## 2.3 ZIENSWIJZE 3

### Samenvatting

Reclamant verzoekt om een verhoging van de toegestane goot- en nokhoogte met 1 meter. Het gaat daarbij dan om het huidige, monumentale woonhuis en de te herbouwen donjon.

### Reactie gemeente Buren

*Initiatiefnemer liet de plannen inmiddels verder uitwerken. Bij deze uitwerking kwam naar voren dat het hoogteverschil in het huidige terrein mogelijk leidt tot een knelpunt bij de realisatie. Dit hoogteverschil in combinatie met de wijze van meten (artikel 2 van de bestemmingsplanregels) zorgt er voor dat niet geheel duidelijk is of de voorgestane ontwikkeling past in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet daarop kunnen wij ons vinden in de voorgestelde verhoging met 1 meter. In het onderstaande schema staan de maten exact aangegeven:*

|              | <b>Woonhuis</b>   |                  | <b>Donjon</b>     |                  |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|              | <i>Goothoogte</i> | <i>Nokhoogte</i> | <i>Goothoogte</i> | <i>Nokhoogte</i> |
| <i>Oud</i>   | <i>5 meter</i>    | <i>9 meter</i>   | <i>7 meter</i>    | <i>11 meter</i>  |
| <i>Nieuw</i> | <i>6 meter</i>    | <i>10 meter</i>  | <i>8 meter</i>    | <i>12 meter</i>  |

### **Conclusie:**

Deze zienswijze leidt tot het verhogen van de goot- en nokhoogte van het woonhuis en de donjon conform de zienswijze.

## 2.4 ZIENSWIJZE 4

### Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat met de voorgestelde wijziging van het bouwvlak niet (of in ieder geval in onvoldoende mate) tegemoet wordt gekomen aan de eerdere uitspraak van de Raad van State inzake dit perceel. Zo neemt het te bebouwen oppervlakte af van circa 4.800 m<sup>2</sup> naar 2.500 m<sup>2</sup>. Ook valt de vergunde, maar nog niet gerealiseerde garage/berging buiten het bouwvlak. Ook de plaats van de eventueel te realiseren bedrijfsbebouwing wordt (onnodig) beperkt. Reclamant verzoekt het bouwvlak uit te breiden zoals hij op kaart aangaf.
2. Reclamant kan zich niet vinden in de aangegeven beplantingsstrook. Deze grond is noodzakelijk om langs de loods te kunnen rijden.
3. Reclamant verzoekt de gemeente ondergeschikte detailhandel in hoveniers gerelateerde artikel rechtstreeks mogelijk te maken en zijn (verworven) rechten te respecteren.

### Reactie gemeente Buren

*Ad 1. Het perceel van reclamant valt op dit moment binnen het bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997. Daarbinnen heeft het perceel de bestemming "Niet-agrarische bedrijven" met de aanduiding 'Hoveniersbedrijf'. Het bestemmingsvlak mag voor 50% bebouwd worden met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Bedrijfsbebouwing mag een maximale goothoogte hebben van 4,5 meter bij een maximale hoogte van 9 meter. De bedrijfswoning mag een maximale goothoogte hebben van 6 meter bij een maximale hoogte van 10 meter. Deze regeling leidt er toe dat reclamant, conform hetgeen aangegeven is in zijn zienswijze, circa 4.800 m<sup>2</sup> mag bebouwen.*

*De gemeenteraad stelde voor het perceel eerder een nieuw bestemmingsplan vast. Het betrof het bestemmingsplan Kernen Buren. Daarbinnen had het perceel de bestemming "Bedrijf – Buitengebied gebonden" met de aanduiding 'hovenier'. Binnen deze bestemming mocht het aanwezige bouwvlak (identiek aan het bouwvlak uit het nu voorliggende bestemmingsplan) voor 70% bebouwd worden. Tegen dit plan stelde reclamant echter beroep in. Dit leidde tot een vernietiging van het bestemmingsplan voor het perceel. Reden hiervoor lag in het feit dat de raad niet deugdelijk motiveerde waarom uitbreiding aan de voorzijde van de bestaande loods stedenbouwkundig ongewenst was. Ook motiveerde de raad onvoldoende waarom uitbreiding van de bestaande loods (ondanks gezien vanuit functioneel en financieel oogpunt van reclamant) ongewenst is.*

*In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening heeft het perceel de bestemming "Bedrijf – Buitengebied gebonden" met daarbij de aanduiding 'hovenier' en 'specifieke vorm van groen – uitsluitend beplanting'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. Het ontwerpbestemmingsplan kent geen maximaal bebouwingspercentage. Dit betekent dat reclamant circa 200 m<sup>2</sup> meer mag bebouwen dan in het oude bestemmingsplan. Dit terwijl er op dit moment slechts een bedrijfsgebouw aanwezig is met een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup> en een bedrijfswoning met bijgebouw. Daarnaast is er een vergunning afgegeven voor een bedrijfsgebouw en een uitbreiding daarvan. Hiermee achten wij voldoende ruimte op het perceel van reclamant aanwezig voor de huidige en gewenste bedrijfsactiviteiten. Daar komt bij dat de maximale goothoogte voor bedrijfsbebouwing met 5 meter iets hoger is dan de eerder toegestane 4,5 meter. De toegestane maximale hoogte van de woning nam toe van 10 naar 12 meter.*

*Binnen de gemeente Buren zijn in het buitengebied meerdere hoveniersbedrijven aanwezig en positief bestemd. Deze hebben, in tegenstelling tot het bedrijf van reclamant, slechts een uitbreidingsmogelijkheid van 40% van de bestaande (of vergunde) bedrijfsgebouwen. Daarbij geldt een absoluut maximum (van de uitbreiding) van 500 m<sup>2</sup>. Gelet hierop heeft het bedrijf van reclamant al fors meer uitbreidingsmogelijkheden. Bij deze mogelijkheden streeft de gemeente echter wel naar een compact en landschappelijk ingepast perceel. Om dit in het voorliggende geval te bereiken, kozen we er voor om het bouwvlak te verkleinen in plaats van een bebouwingspercentage op te nemen binnen een groter bouwvlak. Dan kan de bebouwing immers meer verspreid worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijze kunnen wij ons echter alsnog wel vinden in een groter bouwvlak zodat reclamant zelf kan bepalen waar de bebouwing wordt gesitueerd. De bouw mogelijkheden beperken we in dat geval echter wel tot de huidige, namens reclamant aangegeven, bebouwingsmogelijkheden van 4.800 m<sup>2</sup>. In die zin nemen we het overgrote deel van de voorgestelde aanpassingen van het bouwvlak over conform de bijlage bij de zienswijze. Dit geldt echter niet helemaal voor de naar de weg gerichte zijde. Het terugliggende deel van het bouwvlak verschuiven wij dusdanig richting de weg dat deze 2 meter achter de voorgevel van de woning komt te liggen. Dit om te voorkomen dat een eventuele uitbouw van de bestaande bedrijfsruimte door de verlengde voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning wordt gesitueerd. De rooilijn ter plaatse van de bestaande bedrijfsruimte is bewust enigszins achter de bedrijfswoning gelegd om het zicht (vanuit het dorp) op het naast gelegen monumentaal ensemble (Kochpad 17) zo veel mogelijk te behouden.*

*Voor wat betreft de gewenste uitbreiding van de bestaande loods merken wij op dat reclamant ook de beschikking heeft over een vergunning voor de bouw van een totaal nieuw bedrijfsgebouw en een uitbreiding daarvan. Vanuit financieel en functioneel oogpunt lijkt het ons*

*logisch dit vergunde maar nog niet gerealiseerde bedrijfspand te vergroten. Dit neemt echter niet weg dat tegen een uitbreiding van de bestaande loods zijn. Een uitbreiding aan de voorzijde en/of achterzijde is mogelijk maar dan dient binnen het aangepaste bouwvlak gerealiseerd te worden.*

- Ad 2. In het kader van de landschappelijke inpassing van (agrarische) bedrijfsactiviteiten verlangt de gemeente een groenstrook rondom bestaande en nieuw op te richten bebouwing. Wij kunnen ons echter wel vinden in het punt van reclamant dat hij rondom zijn loods wil kunnen rijden. Bij de gerealiseerde en bestaande loods komt de betreffende aanduiding dan ook te vervallen. In het bestemmingsplan nemen wij een (nieuwe) voorwaardelijke verplichting op dat niet-bestaande bebouwing pas in gebruik mag worden genomen nadat de betreffende groenstrook is ingeplant (en in stand wordt gehouden) met opgaande beplanting. Met deze bepaling blijft het voor reclamant mogelijk zonder beplanting aan te moeten planten de vergunde maar nog niet gerealiseerde loods te bouwen.*
- Ad 3. Detailhandel van hoveniers gerelateerde artikelen past noch binnen het vigerende plan noch binnen het onderhavige bestemmingsplan. Het is de gemeentelijke beleidslijn slechts detailhandel toe te staan voor zover het ter plaatse vervaardigde goederen betreft. Dit geldt bij zowel de bedrijventerreinen (met uitzondering van volumineuze detailhandel zoals boten, caravans en auto's) als op agrarische bouwpercelen. Op het perceel van reclamant betreft het geen ter plaatse vervaardigde goederen. Gelet hierop is het toestaan van hoveniers gerelateerde artikelen ongewenst. Temeer gelet op de verkeer aantrekkende werking die hiervan uit kan gaan.*

**Conclusie:**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Op de (digitale) verbeelding is per abuis het agrarisch bouwperceel aan de Bulksestraat 1, 1a en 3 in Ingen komen te vervallen. Dit was niet de bedoeling. Dit corrigeren we bij de vaststelling door het alsnog opnemen van het oorspronkelijke bouwperceel.



## **4 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

Zienswijze 1

Zienswijze 2

Zienswijze 3

Zienswijze 4