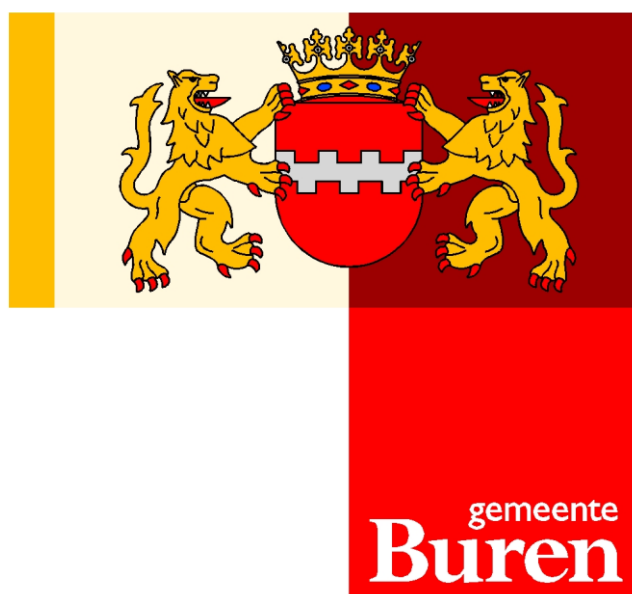


**Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)
Bestemmingsplan Buren, herziening 2018**



**Datum raadsbesluit: 19-06-2018
Behorend bij raadsbesluit: RV/18/00847**

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	9
4. Bijlagen	10

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Buren, herziening 2018 is het veegplan voor het buitengebied en de kernen tezamen. In dit veegplan zitten diverse ruimtelijke ontwikkelingen en ambtshalve aanpassingen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 27 februari 2018 tot en met 9 april 2018. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

In totaal zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Per zienswijze is aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Op basis van interne verzoeken en vragen van externen stellen wij een aantal ambtshalve aanpassingen voor. Deze ambtshalve wijzigingen benoemen we in hoofdstuk 3 van deze nota.

2 Zienswijzen

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

Zienswijze	Indiener	Onderdeel waarop zienswijze zich richt	Zienswijze gegrond of ongegrond?
Zienswijze 1		Zijveling 5, Ommeren	Gegrond
Zienswijze 2		Zijveling 5, Ommeren	Ongegrond
Zienswijze 3		P. van Westrhenenweg 16, Ingen	Ongegrond
Zienswijze 4		Rijnstraat 7, Ingen	Ongegrond
Zienswijze 5		Zijveling 5, Ommeren / De Brei 6, Ingen / De Steeg 5, Ingen	Gegrond

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Reclamant gaat in op het KI-station aan de Zijveling 5 in Ommeren. Eerder gaf reclamant een reactie in het vooroverleg op deze locatie. Toen was de reactie dat het zogenaamde Plussenbeleid niet van toepassing was door de bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant". Dit is niet juist. Reclamant geeft aan dat het Plussenbeleid wel van toepassing is, omdat het een veehouderij betreft die een niet-grondgebonden functie heeft. Het aantal berenplaatsen en de bebouwing neemt toe. Reclamant adviseert om dit KI-station uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie gemeente Buren

1. *Eerder bespraken we, in het kader van het vooroverleg, de uitbreiding van het KI-station aan de Zijveling 5 in Ommeren. Dit deden we in mei 2017. Toen was de uitkomst dat het Plussenbeleid niet van toepassing was door de geldende bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant". De uitbreiding van het KI-station is daarom niet getoetst aan het Plussenbeleid. Het Plussenbeleid blijkt nu helaas wel van toepassing te zijn. Dit betekent dat de onderbouwing voor het KI-station onvoldoende is op het punt van het Plussenbeleid. Daarbij moeten we als gemeente zelf beleid maken op het provinciale Plussenbeleid. Dit beleid hebben we nog niet. Zonder dit beleid kunnen we niet-grondgebonden plannen, zoals van het KI-station, niet mogelijk maken.*

Dit betekent dat de uitbreiding van het KI-station nu niet rijp is voor de vaststelling in de gemeenteraad. Het is vanuit het Plussenbeleid niet gemotiveerd. Het plan voor het KI-station moeten we uit het bestemmingsplan halen. Zodra bekend is welke maatregelen het KI-station neemt en die akkoord zijn en we als gemeente Plussenbeleid hebben vastgesteld, kan het KI-

station weer verder in het proces. Een besluit daarover van de gemeenteraad is niet eerder mogelijk dan september dit jaar gelet op de tijd voor een aangepaste onderbouwing en het opstellen van het gemeentelijk Plussenbeleid en de cyclus raadsvergaderingen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat de bepalingen van de bedrijfsgebouwen weergeven dat er maximaal 4.150 m2 mogelijk is. Dit moet dan exclusief de woning zijn.
2. Reclamant vraagt dezelfde bepalingen op te nemen van de agrarische bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 aangaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voedersilo's.
3. Reclamant vraagt om bepalingen op te nemen zodat luchtwassers mogelijk zijn.
4. Reclamant vraagt de bepalingen ten aanzien van het niet bouwen beneden peil los te laten, zodat de aanleg van mestkelders mogelijk is.
5. Reclamant vraagt om het artikel aan te passen over de ammoniakemissie. Concreet is de vraag om het artikel zo te wijzen dat de emissie wel mag toenemen als vooraf een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Reactie gemeente Buren

1. *Op basis van zienswijze 1 halen we het KI-station uit het bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant met diverse wijzigingen is dan op dit moment niet aan de orde. Deze zullen later aan de orde komen als we het Plussenbeleid ook betrekken bij de uitbreiding van het KI-station. Voor nu gaan we dus niet op de inhoud in van de zienswijze.*
2. *Zie punt 1 van deze zienswijze.*
3. *Zie punt 1 van deze zienswijze.*
4. *Zie punt 1 van deze zienswijze.*
5. *Zie punt 1 van deze zienswijze.*

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Inhoudelijk beoordelen we de zienswijze zodra het KI-station weer verder gaat in het proces.

Zienswijze 3

Samenvatting

1. Reclamant vraagt om hun initiatief, de realisatie van een bedrijfswoning, op te nemen in dit bestemmingsplan en de bouwvergunning voor de bedrijfswoning te verlenen.

Reactie gemeente Buren

1. *Deze zienswijze is eerder in de vorm van een mail en verzoek bij ons binnengekomen. We gaven toen respectievelijk een reactie per email (1 februari 2018) en een advies (23 maart 2018) aan de ODR die dit meedeelde aan reclamant. Onze reactie nu is nog steeds in lijn met die email en het advies. We zullen hieronder nogmaals het advies schrijven dat we aan de ODR gaven. Hierbij zijn de namen veranderd in "reclamant". Dit antwoord is dus een herhaling.*

"Op het adres P. van Westrhenenweg 16 te Ingen is in het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening" (2012) een bouwvlak neergelegd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Destijds is bewust gekozen om vooralsnog geen bedrijfswoning op te nemen. Dit op basis van een advies van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB).

Reclamant is later gekomen met een plan om alsnog een bedrijfswoning te realiseren. Hiervoor diende reclamant, in 2013, een omgevingsvergunning in met goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing werd destijds akkoord bevonden. Hierop is een collegevoorstel voorbereidt. Dit collegebesluit is verder niet in routing geweest en een besluit hierover is nooit genomen.

De aanvraag uit 2013 is nooit ingetrokken en loopt nog tot en met de dag van vandaag. In 2013 hadden we nog mogelijkheden voor bedrijfswoningen bij fruitteelt bedrijven. Nu hebben we die mogelijkheden niet meer. We bouwden in het verleden zoveel woningen, dat we het maximum aantal te bouwen woningen in de gemeente bijna hebben bereikt. De raad nam op 19 september 2017 een besluit over welke woningen er waar nog kunnen bijkomen. De raad stelde vast dat we alleen nog woningen toewijzen aan locaties in de deelgebieden in de kernen Buren, Lienden en Beusichem. In het buitengebied en het deelgebied Maurik wijzen we tot 2020 geen woningen toe. Dat doen we omdat in die deelgebieden het aanbod aan woningen hoger is dan de vraag.

In de loop der tijd heeft er dus een koerswijziging van beleid plaatsgevonden. Het is vaste jurisprudentie dat bij bijvoorbeeld een bezwaar nieuw beleid moet worden betrokken. Tussen het besluit en het bezwaar kan nieuw beleid andere inzichten geven. Dit moet worden betrokken; alleen in bijzondere gevallen kan je hiervan afwijken. Het feit dat reclamant dan in een ongunstigere positie komt, is een onvoldoende argument om hiervan af te wijken. In dit geval is er nieuw beleid met het raadsbesluit van 19 september 2017 en wijzen we de aanvraag voor een bedrijfswoning af.

Op 1 februari 2018 is aan reclamant per email ook het antwoord gegeven dat een bedrijfswoning niet kan. Deze email zit als bijlage bij dit advies.

Conclusie

Het advies is om geen medewerking te verlenen aan een bedrijfswoning aan de P. van Westrhenenweg 16 te Ingen. Dit is ook besproken met de wethouder. De wethouder volgt deze lijn".

Voor dit veegplan (Buren, herziening 2018) kunnen we nog het volgende aangeven over bedrijfswoningen. We namen via B&W op 17 januari 2017 het besluit dat bedrijfswoningen alleen mogelijk zijn als er een aangetoonde noodzaak voor 24- uurs toezicht op de bedrijfsvoering is. Een eerste bedrijfswoning is uitsluitend mogelijk voor bedrijvigheid van levende dieren.

De email zit als bijlage 1 bij deze Nota zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting

1. Reclamant vraagt om via dit bestemmingsplan aan de Rijnstraat 7 de bestemming kantoor te realiseren.
2. Reclamant geeft ten aanzien van de spuitzone aan dat er een bladhoudende groene haag komt op de erfgrans, waardoor de afstand tot 5 meter verkleind kan worden.

3. Reclamant geeft aan dat de uit te breiden woning in m³'s de mogelijkheden uit het bestemmingsplan overschrijdt. Door sloop van bestaande bebouwing is dit te motiveren tot niet meer dan 750m³.

Reactie gemeente Buren

1. Reclamant diende eind januari 2018 een vooroverleg in voor uitbreiding van de woning. Op dit vooroverleg adviseerden we op 22 februari 2018 en de Omgevingsdienst heeft eind februari / begin maart 2018 dit advies aan reclamant meegedeeld. In dit advies gingen we in op de woning, het kantoor en de spuitzone. Dit advies zit als bijlage 3 bij de Nota zienswijzen.

Met reclamant spraken we eerder over het plan aan de Rijnstraat 7 in Ingen. Het gaat over drie aanpassingen. Een grotere woning, een aanpassing van het gebruik naar kantoor en het rekening houden met de spuitzone van omliggende gronden. We spraken af dat reclamant de zienswijze zou onderbouwen en toelichten op deze drie punten.

Het eerste punt van de zienswijze betreft een aanpassing naar de bestemming kantoor. De bestemming is in het reparatieplan Buitengebied "Bedrijf" met de aanduiding supermarkt. In het veegplan "Buren, herziening 2017" verruimden we de bestemming naar bedrijven tot en met milieucategorie 2 die staan genoemd op de lijst "Staat van bedrijfsactiviteiten". Het bedrijf van reclamant betreft een bouwkundig teken- en adviesbureau. Dit kan vallen onder de grotere noemer "kantoor". Een bouwkundig teken- en adviesbureau danwel kantoor staat niet genoemd in deze "Staat van bedrijfsactiviteiten". Dit betekent dat dit gebruik niet direct past in de bestemming Bedrijf. Reclamant voert geen argumenten aan waarom op deze plek een kantoor zou kunnen zitten. In het buitengebied, waar deze locatie zich bevindt, zijn in hoofdzaak, agrarische activiteiten mogelijk. Een omschakeling naar een niet-agrarische bedrijvigheid is mogelijk op basis van functieverandering. Die afweging heeft al plaatsgevonden, aangezien er al een bestemming Bedrijf ligt. Een kantoor ligt binnen de kern eerder voor de hand. Gelet op dat de locatie vlakbij de kern Ingen ligt, er al een bestemming Bedrijf ligt en een kantoor qua ruimtelijke uitstraling weinig impact heeft, is een bouwkundig – teken- en adviesbureau hier voorstelbaar.

2. Het tweede punt van reclamant gaat over de spuitzone. Reclamant geeft aan dat voor de spuitzone een bladhoudende, groene haag komt en hierdoor de bestemming "Kantoor" tot op 5 meter mogelijk is. Reclamant sloopt bebouwing aan de noordkant van het pand om zo de woning groter te kunnen maken. Onduidelijk is of de 5 meter wordt gehaald tussen fruitbomen en het pand. Aan de noordzijde lijkt de afstand slechts 2 meter te zijn. Het terugbrengen van de afstand van 50 meter naar 5 meter is niet onderbouwd. Er is geen locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. Aangezien het gebruik aangepast moet worden, moet een afweging worden gemaakt over het verkleinen van de afstand. Zonder onderbouwing, het locatie specifieke onderzoek, is dat niet mogelijk.

In ons concept beleid over spuitzones is de insteek om de afstand te verkleinen van 50 meter naar 30 meter in verband met de aangepast driftreductie naar minimaal 75%. Indien de afstand nog kleiner wordt dan 30 meter, zoals in dit geval, moet een locatie specifiek onderzoek plaatsvinden.

In bijlage 2 zit een luchtfoto van de Rijnstraat 7 waar de omliggende fruitbomen zijn te zien.

3. Het derde punt betreft de woning. De woning mag volgens het geldend bestemmingsplan met maximaal 100m³ uitbreiden. Reclamant wenst met meer uit te breiden. Hierdoor moeten we een afweging maken waarbij de spuitzone een rol speelt. In het eerdere advies dat in bijlage 3 zit, motiveerden we dat deze grotere uitbreiding te verantwoorden is tot maximaal 750m³ totaal. Reclamant gaat een deel van de bedrijfsbebouwing slopen en levert daardoor meer in dan dat er voor terugkomt.

Conclusie

De zienswijze is totaal gezien ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het punt van de woning en kantoor is ruimtelijk aanvaardbaar, maar door de spuitzone die onvoldoende is onderbouwd, is het als geheel niet mogelijk.

Zienswijze 5

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat voor de Zijveling 5 in Ommeren, de Brei 6 in Ingen en de Steeg 5 in Ingen nog een nadere afstemming moet plaatsvinden over de invulling van de wateropgave van deze plannen.

Reactie gemeente Buren

1. *Reclamant geeft voor drie adressen aan dat er nog een nadere invulling voor de wateropgave moet plaatsvinden. De Zijveling 5 in Ommeren laten we buiten beschouwing gelet zienswijze 1. De andere twee adressen zullen we oppakken. In overleg met het Waterschap is duidelijk dat met de Brei 6, de Brei 3 wordt bedoeld. De initiatiefnemers van die plannen nemen contact op met het Waterschap om de wateropgave nadere invulling te geven. Op die manier is voor de vaststelling duidelijk hoe die wateropgave eruit ziet en dat deze ook mogelijk is.*

Conclusie

De zienswijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wateropgave is mogelijk binnen de geldende bestemmingen.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

- Toelichting aangepast voor de toegevoegde ambtshalve aanpassingen

3.2 Regels

- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het wegbestemmen van nieuwe woningen die we in dit veegplan opnemen
- Voor het Dr. Holplein 13-15 (verenigingsgebouw) in Ingen is de functieaanduiding aangepast

3.3 Verbeelding

- Achterstraat 4a in Asch is opgenomen
- Ten oosten van Tabaksland 46 is een perceel in eigendom van de gemeente opgenomen
- Allardhof in Buren is opgenomen
- Tielsestraat 72 in Maurik is eruit gehaald
- Een klein deel van Maurik-Oost is opgenomen

Bijlage 1 – Reactie gemeente Buren op email reclamant

Rhijn, van, Gert-Jan

Van: Rhijn, van, Gert-Jan
Verzonden: donderdag 1 februari 2018 10:46
Aan: "Visser, Reinoud"
CC: elze-lia@fruitweelde.nl
Onderwerp: RE: Overzicht en mails

Beste heer Visser,

Eerder hadden we contact hierover via de telefoon en u stuurde mij onderstaande informatie. Ik heb hier naar gekeken en kan het volgende erover zeggen.

U bent in 2013 begonnen met de aanvraag voor een (permanente) bedrijfswoning. Doordat de bank niet meer wilde financieren, is dat traject gestopt. U bent toen gestart met de aanvraag van een tijdelijke woning. Vervolgens gaan onderstaande data ook allemaal daarover vanaf 5-9-2013. Ook de bijgevoegde emails gaan over de tijdelijke woning.

Het traject van de permanente bedrijfswoning is nooit afgerond. Dat is erg jammer en vervelend voor jullie natuurlijk. In 2013 hadden we nog ruimte voor bedrijfswoningen. Als de bank jullie wel had gefinancierd, dan hadden we de vergunning waarschijnlijk later, met de mitsen en maren die erbij horen, af kunnen geven. Nu zitten we helaas in een tijd waarin we weinig nieuwe woningen kunnen bouwen. We bouwden te veel woningen in het verleden en hierdoor moeten we streng kijken naar elke woning die erbij komt. Bedrijfswoningen voor onder meer de boomteelt en fruitteelt zijn nu niet mogelijk. Ik kan u ook niet zeggen wanneer er weer ruimte ontstaat voor dergelijke bedrijfswoningen. Wellicht is dat over een paar jaar, maar het kan ook pas veel later zijn.

Als u meer wilt weten hierover, kunt u het beste contact leggen met de heer Van Ooijen, hij is onze collega van volkshuisvesting en weet er alles van.

Vriendelijke groet,
Gert-Jan van Rhijn

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Afdeling Ruimte
Gemeente Buren

Tel: 14 0344
Email: grhijn@buren.nl

Bezoekadres:
De Wetering 1
4021 VZ Maurik

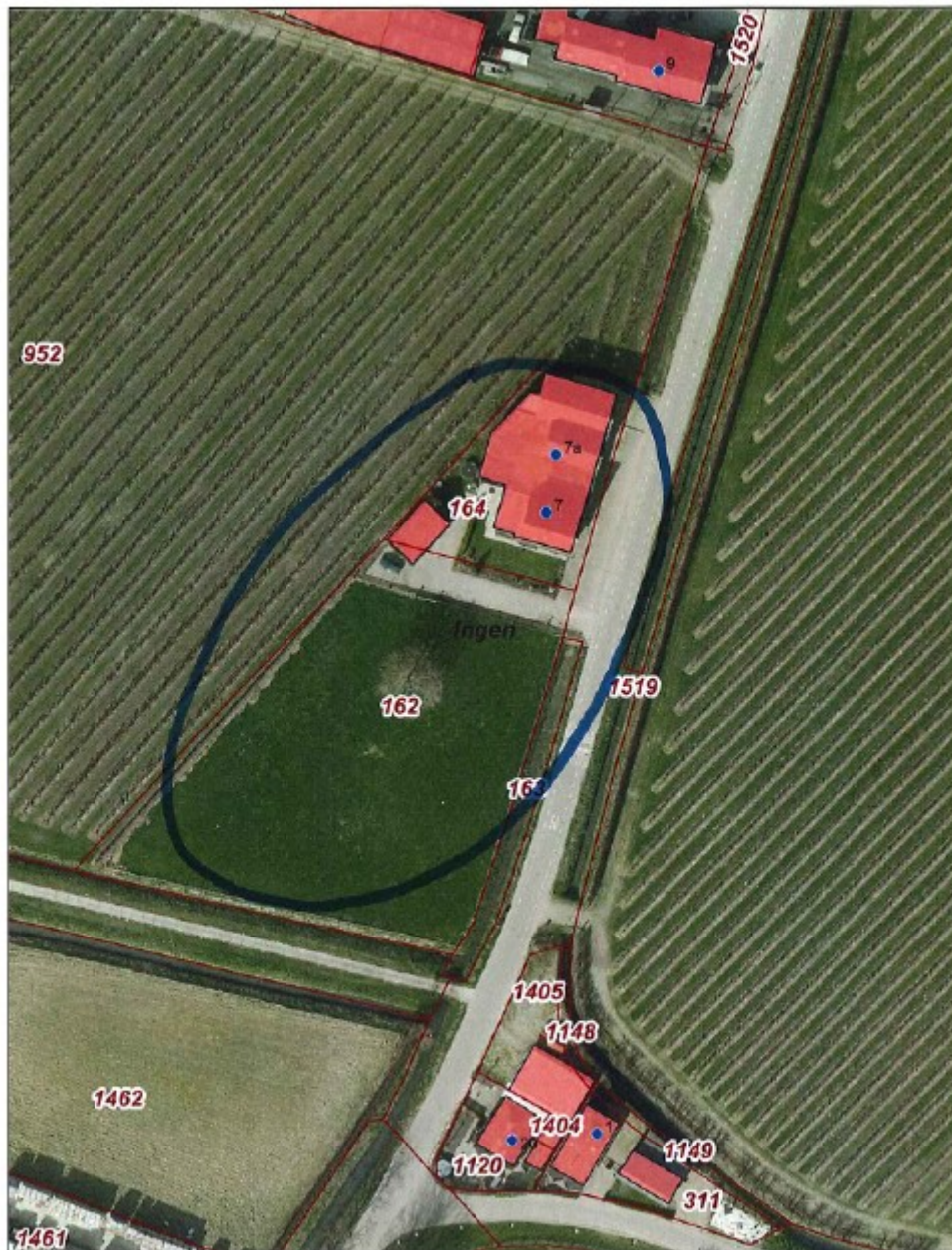
Postadres:
Postbus 23
4020 BA Maurik

www.buren.nl

Van: Visser, Reinoud [mailto:reinoud.visser@atos.net]
Verzonden: donderdag 21 december 2017 17:01
Aan: Rhijn, van, Gert-Jan
CC: elze-lia@fruitweelde.nl
Onderwerp: FW: Overzicht en mails

Geachte heer Van Rijn,

Bijlage 2 – Rijnstraat 7 luchtfoto



Schaal 1:1000
0 10 20 30m

Bijlage 3 – Rijnstraat 7 eerder advies

Inhoud bouwplan

Het in het bouwplan beoogde aantal kubieke meters overschrijdt de toegestane inhoud met 188 m³ (864 m³ aangevraagd – (576 + 100 m³) toegestaan = 188 m³). Bij de 576m³ hielden we ook rekening met de entree van de winkel. Deze telden we al mee bij de bestaande woning.

Artikel 7.2.3b stelt: de inhoud van woningen met een bestaande inhoud van meer dan 300 m³ mag eenmalig worden vermeerderd met maximaal 100 m³, tot een maximale inhoud van 750 m³;

De aangevraagde inhoud is daarmee ook ruim groter dan het toegestane maximum van 750 m³. Aanvrager geeft aan dat er aan de noordzijde ongeveer 177m³ wordt gesloopt van de bedrijfsbebouwing. Op basis van het VAB beleid kunnen we voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wat dit bedrijf eigenlijk niet is, 0,5m³ per gesloopte vierkante meter toestaan als uitbreiding van de woning. Afgerond naar boven wordt er 70m² gesloopt. $70 \times 0,5 = 35\text{m}^3$ extra als uitbreiding van de woning. Hieraan voldoet het plan niet.

Als we beoordelen in hoeverre een ruimtelijke winst plaatsvindt kijken we naar de gesloopte kubieke meters (239,75m³) en wat er voor terug komt (188m³). Naar verhouding komt er veel terug voor wat er weggaat. Datgene wat weggaat ligt ook aan de achterzijde van het bedrijfspand. De ruimtelijke winst is onvoldoende om de 188m³ extra te motiveren.

Er kan zodoende geen medewerking verleend worden aan de 188m³ extra inhoud van de woning. We kunnen ons voorstellen dat, gelet op de sloop van 239,75m³, de uitbreiding tot het absolute maximum van 750m³ mogelijk kan zijn.

Uitbouw zuidzijde – Vrijwaringszone - weg

Het bouwplan voorzien in een uitbouw van de bedrijfswoning aan de zuidzijde waarin een entree voor de woning, een eetkamer en een slaapkamer op de verdieping beoogd is. Hiermee wordt een nieuw bouwdeel opgericht op momenteel onbebouwde grond.

Deze vergroting van de woning valt grotendeels binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'. Hiervoor geldt de volgende bouwregel:

- Op de gronden met de aanduiding "Vrijwaringszone - weg", in zoverre niet behorend tot de in Verkeer bedoelde gronden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Tot het afwijken van hiervan wordt pas overgegaan, indien hierdoor:

1. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
2. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende Structuurvisie Buren 2009-2019;
3. gehoord de betrokken wegbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende verkeerswegen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Aan deze drie punten wordt in dit bouwplan voldaan, echter blijft er een strijdigheid met de inhoud van de woning.

Kantoorfunctie

De huidige functieaanduiding 'supermarkt' staat geen gebruik als kantoor toe. De aanduiding voor bedrijf tot en met milieucategorie 2 staat enkel bedrijvigheid toe die voorkomt op de bijlage van de regels: "Staat van bedrijfsactiviteiten". Daar wordt een kantoorfunctie als deze niet toegestaan. Een dergelijke kantoorfunctie is ruimtelijk gezien wel een functie die passend is. Om dit toe te kunnen

staan, is een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing nodig of een herziening van het bestemmingsplan (veegplan).

Spuitzone

Voor de uitbreiding van een milieugevoelige functie als wonen en het wijzigen van de supermarkt naar de milieugevoelige functie kantoorruimte dient er getoetst te worden of er invloed is vanuit milieutechnische aspecten.

Zowel de uitbouw van de woning als het beoogde kantoor bevindt zich binnen de spuitzone van het aangrenzende agrarische perceel. De afstand van de uitbouw tot de boomgaard is ca. 17,5 meter, die van het kantoor tot de boomgaard slechts enkele meters.

Onderzoek van de Universiteit Wageningen gaat in algemene zin uit van een 30 meter spuitzone bij het toepassen van een driftbeperkende spuittechniek (DRT75) zonder het treffen van maatregelen. Eventueel kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits daaraan een goede onderbouwing door middel van een locatiespecifiek onderzoek ten grondslag ligt of passende maatregelen genomen worden. Dit betekent dat voor de uitbreiding van de woning en de wijziging naar kantoor een onderzoek naar de spuitzone nodig is. Zonder onderzoek dat aantoont dat het vanuit de spuitzone kan, is een wijziging niet mogelijk.