

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018'

Inleiding

Op 5 juni 2018 was de voorbespreking van het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018'. Tijdens deze voorbespreking was er een aantal vragen. Op vijf punten is er een toezegging gedaan door het college om een beantwoording te geven. Dit doen wij onderstaand.

Beantwoording op toezeggingen

1. Aan de door mevrouw Visser – tijdens de vergadering – ingediende documenten wordt een reactie toegevoegd

Beantwoording college

Mevrouw Visser diende in 2013 een omgevingsvergunning in voor de bouw van een bedrijfswoning. Onder het beleid van destijds was de bedrijfswoning mogelijk. Mevrouw Visser kon destijds haar verzoek niet doorzetten, omdat zij de financiering met de bank niet rond kreeg. Begin dit jaar heeft mevrouw haar plan voor de bedrijfswoning weer opgepakt aangezien de financiering wel rond is. In de tussentijd heeft er een beleidswijziging plaatsgevonden voor de woningbouw. Om 19 september 2017 nam u een besluit over welke woningen er waar nog kunnen bijkomen. U besloot dat we alleen nog woningen toewijzen aan locaties in de deelgebieden van de kernen Buren, Lienden en Beusichem. In het buitengebied en het deelgebied Maurik wijzen we tot 2020 geen woningen meer toe. De reden hiervoor is dat in de laatste deelgebieden het aanbod aan woningen hoger is dan de vraag.

Vanuit de juridische kant moeten we de aanvraag beoordelen met het recht dat op het moment van het besluit geldt. Dit betekent dat we de beleidswijziging van 19 september 2017 als toetsingskader moeten gebruiken.

2. Informatie over het toetsingskader VAB-beleid en huidige stand van zaken

Beantwoording college

Het zogenaamde VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) beleid gaat in hoofdzaak over het opruimen van voormalige agrarische bedrijven. In ruil daarvoor mag functieverandering naar wonen of werken plaatsvinden. Het uitgangspunt is in elk geval dat er een ruimtelijke verbetering plaatsvindt. Dit betekent dat er altijd meer bebouwing verdwijnt dan dat er terugkomt.

Het VAB beleid is een regionaal beleid. Dit beleid hebben we al jaren. Het VAB beleid is recent herzien. Op 23 mei 2017 stelde u het bijgestelde VAB beleid vast. Dit beleid trad op 1 augustus 2017 in werking. Het VAB beleid van voor 1 augustus 2017 gaf nog de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen die niet agrarisch worden gebruikt ook in te zetten. Dit staat niet meer in het VAB beleid van 1 augustus 2017.

De mogelijkheid om niet agrarische bedrijven in te zetten voor de VAB regeling staat ook in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008. In artikel 62, lid 13 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 staat die mogelijkheid ook beschreven. Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zullen we naar alle waarschijnlijk pas actualiseren met de komst van de Omgevingswet.

Het plan van de Groeneweg 9-9a in Zoelmond ontvingen we op 9 december 2016. Aan de Groeneweg 9-9a zat zowel een aannemersbedrijf als een fruitteeltbedrijf. Op dit moment worden de fruitbomen op het perceel van de Groeneweg 9-9a verpacht aan derden. Verder geldt voor de Groeneweg 9-9a dat we de wijzigingsbevoegdheid nog steeds kunnen toepassen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Formeel kan het college dit zelfs besluiten. Het is namelijk een wijzigingsbevoegdheid

waarvoor het college bevoegd is. In bijlage 1 voegen we de bepaling van het Buitengebied 2008 bij.

3. Informatie over de bestuurlijke plannen in relatie tot het provinciaal plussenbeleid

Beantwoording college

Op 22 maart 2017 is het zogenaamde provinciale Plussenbeleid in werking getreden. Het Plussenbeleid geeft veehouders ruimte om te ontwikkelen, mits zij investeren in maatregelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, dierenwelzijn of het milieu. Ook is een belangrijk onderdeel van het Plussenbeleid dat de initiatiefnemer in gesprek gaat met de omgeving over zijn of haar plannen. Het Plussenbeleid is specifiek gericht op zogenaamde niet-grondgebonden agrarische bedrijven zoals bijvoorbeeld een intensieve veehouderij.

Provincie Gelderland heeft bepaald dat elke gemeente een eigen beleidsregel moet opstellen over dit Plussenbeleid. Deze gemeentelijke beleidsregel moet in overeenstemming zijn met de paragraaf over het Plussenbeleid die is opgenomen in de Omgevingsvisie van provincie.

We verwachten dat de gemeentelijke beleidsregel over het Plussenbeleid tussen september en december 2018 bij u in de raad voor ligt.

4. Stand van zaken toepassing (regels voor) handhaving openstelling landgoederen

Beantwoording college

De openbaarheid van landgoederen is een vereiste bij medewerking aan landgoederen. Als voorwaarde geldt dat minimaal 90% van de gronden van het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn. Deze voorwaarde nemen we ook op in de overeenkomsten die we sluiten met de landgoedeigenaren. Vervolgens is het hierna aan toezicht en handhaving om de openbaarheid te controleren. In ons eigen handhavingsbeleid dat u vaststelde gaan we met name uit van onveilige of ongezonde situaties. Om de openbaarheid van landgoederen te kunnen controleren, hebben we de mogelijkheid om hiervoor een opdracht aan de ODR te geven. U kunt dit als raad aangeven.

Voor het landgoed aan de Hulsterstraat 7 in Buren is overleg geweest met de eigenaar. De eigenaar geeft aan dat het landgoed voor minimaal 90% is opengesteld. Als we het landgoed via luchtfoto's meten, dan is het landgoed zelf ongeveer 11,5 hectare groot. De privé grond met woningen is ongeveer 1 hectare groot. Dit betekent dat dit landgoed voor minimaal 90% openbaar toegankelijk is.

5. Aandacht voor de leesbaarheid van raadsvoorstellen

Beantwoording college

Met u is eerder besproken om de raadsvoorstellen voor dit soort veegplannen zelfstandig leesbaar te maken. Dit betekent dat alle informatie over de plannen die in het veegplan zit, terugkomt in het raadsvoorstel. De locaties en een korte omschrijving van de plannen staan in het raadsvoorstel, zodat u daarvoor niet de onderliggende stukken hoeft te raadplegen.

We begrijpen dat de informatie over de veegplannen veel is. We praten u daarom op twee momenten bij. Gebruikelijk is dat we u rond de herfst informeren en kort voor de raadsvergadering. Het moment kort voor de raadsvergadering geeft u weinig tijd om nog verder voor te bereiden. De planning voor deze presentaties is aan de agendacommissie.

Bijlage 1 – Relevant artikel uit bestemmingsplan Buitengebied 2008 over functiewijziging naar Wonen

FUNCTIEWIJZIGING NAAR WONEN (NA SLOOP) VAN VOORMALIGE BEDRIJFS GEBOUWEN.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van een woongebouw of woningen in geval van volledige bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, buitengebied gebonden bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf beperkt, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voorzover:
- a. het geen bebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt en gehoord de gemeentelijke monumentencommissie is gebleken dat geen sprake is van een zodanige karakteristieke waarde dat handhaving van de gebouwen vanuit dat oogmerk gewenst is;
 - b. alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - c. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt afgebroken;
 - d. het plan er toe strekt te voorzien in de bouw van woningen of wooneenheden, waarbij de volgende regels worden gehanteerd:
 - 1. tenminste 500 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - 2. indien tenminste 500 m² en ten hoogste 1.000 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, wordt de bouw van een woongebouw met een inhoud van maximaal 750 m³ toegestaan;
 - 3. indien tenminste 1.000 m² en ten hoogste 2.500 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, wordt de bouw van een woongebouw met een inhoud van maximaal 1.200 m³ toegestaan;
 - 4. indien tenminste 2.500 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, wordt de bouw van een woongebouw met een inhoud van maximaal 1.600 m³ toegestaan;
 - 5. in een woongebouw met een inhoud van meer dan 750 m³ worden tenminste 2 wooneenheden gerealiseerd; in een woongebouw met een inhoud van meer dan 900 m³ worden tenminste 3 wooneenheden gerealiseerd; in een woongebouw met een inhoud van 1.600 m³ worden tenminste 4 wooneenheden gerealiseerd; iedere wooneenheid dient een minimale inhoud te hebben van 300 m³;
 - 6. de oppervlakte van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;
 - 7. indien sprake is van een woongebouw met 2 wooneenheden mag ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - 8. indien sprake is van een woongebouw met 3 wooneenheden mag ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m² of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 110 m²;
 - 9. indien sprake is van een woongebouw met 4 of meer wooneenheden mag ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m² of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 140 m²;
 - e. het plan ertoe strekt te voorzien in de bouw van één of twee individuele

woningen in plaats van het in sub d mogelijke woongebouw, worden de volgende regels gehanteerd:

1. op basis van een advies van een onafhankelijke stedenbouwkundige of landschappelijk deskundige is gebleken dat de bouw van een woongebouw onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en/of landschappelijk waarden op de beoogde plaats van realiseren van het woongebouw, waarbij mede het belang wordt afgewogen van de bouw van de individuele woning(en) tegen het belang dat gediend is met de sloop van de bedrijfsgebouwen;
 2. in plaats van het gestelde onder sub e 1 kan ook sprake zijn van een onevenredige financiële of persoonlijke belemmering voor functieverandering, die het nodig maakt dat afgezien wordt van de eis van een woongebouw;
 3. van de zijde van de provincie dient een verklaring van geen bezwaar te zijn afgegeven;
 4. indien tenminste 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is ten hoogste één individuele woning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m³;
 5. indien tenminste 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt zijn ten hoogste twee individuele woningen toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m³;
 6. per woning ten hoogste één bijgebouw wordt toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 75 m²;
 7. de nieuwbouw dient plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw, waarvan kan worden afgeweken indien op basis van een advies van een onafhankelijke stedenbouwkundige of landschappelijk deskundige is gebleken dat de bouw van (een) woning(en) in de directe nabijheid onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en/of landschappelijk waarden ter plaatse en dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient;
- f. het gestelde in lid d en lid e niet cumulatief wordt toegepast;
- g. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing, waaruit blijkt op welke wijze voorzien wordt in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de daarmee samenhangende gewenste verschijningsvorm van de bebouwing;
- h. de beoogde woonfunctie geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- i. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- j. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt binnen het op de plankaart als "57 dB(A) contour (Betuweroute)" aangegeven gebied, binnen het op de plankaart als "50dB(A) contour" aangegeven gebied en binnen de geluidzones aan weerszijden van de wegen en spoorwegen, zoals deze in de bij het plan behorende "Lijst Geluidzones", worden genoemd, tenzij de bouw van de woning(en) met toepassing van een ontheffing van de voorkeurswaarde volgens de Wet Geluidhinder gerealiseerd kan worden;
- k. de wijziging geschiedt door het voor zover nodig van de plankaart verwijderen van de bestaande bestemming en door het op de plankaart op-

nemen van de nieuwe bestemming(en) het verwijderde gedeelte volledig betreffende en, in zoverre nodig, het geven van voorschriften;

- I. in het plan van wijziging inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, hemelwaterretentie en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd, waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het Waterschap moet zijn gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.