



Bestemmingsplan

Toelichting

Buren, herziening 2018

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

Buren, herziening 2018

Gemeente Buren

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0214.BURBP2018001-vg02
Opdrachtgever	: Gemeente Buren
Opsteller	: E.M. Hendriksen
Status	: Vastgesteld
Datum	: 19 mei 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak.....	2
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	2
1.5	Leeswijzer.....	2
2	NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Hulsterstraat 7, Buren.....	3
2.3	Vossenpassenweg 2a, 13 en 15, Ingen	4
2.4	Lienderveldsestraat 10, Lienden	5
2.5	Groeneweg 9 en 9a, Zoelmond	6
2.6	De Brei 3, Ingen.....	6
2.7	De Steeg 5, Ingen.....	7
2.8	P. van Westrhenenweg 16, Ingen	8
3	ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING MET GRO	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Dr. Guepinlaan 11, Ommeren	9
3.3	Dr. A.R. Holplein 13-15.....	11
3.4	Marsdijk 13, Lienden.....	12
3.5	Eiland van Maurik ong. (kiosk), Maurik.....	14
3.6	Eiland van Maurik ong. (paviljoen), Maurik.....	15
3.7	Zijveling 5, Ommeren.....	17
4	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Vogelenzangseweg 1, Lienden	19
4.3	Kruising Jan van Gooyenhof en Molenpad, Lienden.....	20
4.4	Zijveling 2d, Ommeren.....	21
4.5	Zoelensestraatje ong., Zoelen	23
4.6	Plein 7, Zoelmond.....	23
4.7	Achterstraat 4a, Asch	25
4.8	Tabaksland ong., Ingen	26
4.9	Allardhof, Buren.....	26
4.10	Maurik-Oost, Maurik	27
4.11	Molens	28
5	JURIDISCHE ASPECTEN	29
5.1	Algemeen.....	29

5.2	Toelichting wijze van meten	30
5.3	Opbouw regels.....	30
5.4	Bestemmingen.....	31
5.5	Algemene aanduidingsregels	31
5.6	Algemene afwijkingsregels	32

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID..... 35

6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	35

BIJLAGE(N) bij toelichting

1. Ruimtelijke onderbouwing Hulsterstraat 7, Buren
2. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg 2a, 13 en 15, Ingen
3. Ruimtelijke onderbouwing Lienderveldsestraat 10, Lienden
4. Ruimtelijke onderbouwing Groeneweg 9 en 9A, Zoelmond
5. Ruimtelijke onderbouwing De Brei 3, Ingen
6. Ruimtelijke onderbouwing De Steeg 5, Ingen
7. Ruimtelijke onderbouwing P. van Westrhenenweg 16, Ingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. De gemeente hanteert vanaf dat moment het principe van 'veegplannen' voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren vastgesteld. De gemeente hanteert het principe van 'veegplannen' ook voor ontwikkelingen in de kernen.

In de veegplannen worden plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. De haalbaarheid van deze plannen is vooraf door het college vastgesteld. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018' worden de voorgestane ontwikkelingen in het buitengebied alsmede binnen de kernen en/of bedrijventerreinen samen in een bestemmingsplan opgenomen.

Het voorliggende veegplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Wanneer er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, hanteert de gemeente Buren als uitgangspunt dat (particuliere) initiatiefnemers zelf een ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde onderzoeken) moeten laten opstellen. De verschillende ruimtelijke onderbouwingen zijn in dit bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018' gebundeld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

2. Onherroepelijke plannen en besluiten

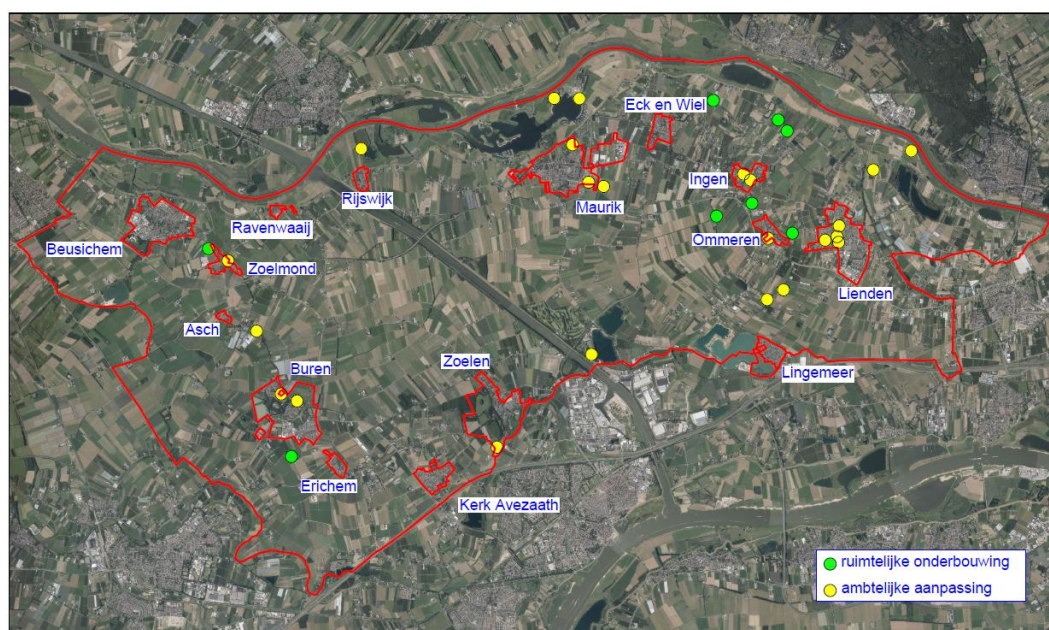
Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en navolgende veegplannen zijn een aantal wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) vastgesteld, die nog in het bestemmingsplan moeten worden ingepast.

3 Ambtshalve aanpassingen

De gemeente Buren maakt in dit veegplan van de mogelijkheid gebruik om een aantal kleine aanpassingen door te voeren.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende individuele locaties binnen de gemeente Buren, zowel in het buitengebied als binnen de kernen. Zie onderstaande afbeelding met de situering van de locaties binnen de gemeente.



Afbeelding situering planlocaties binnen de gemeente Buren

1.3 Aanpak

Voor de nieuwe ontwikkelingen hebben de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen, inclusief de bijbehorende onderzoeken.

De ruimtelijke onderbouwingen en de bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte samenvatting van de beoogde ontwikkeling opgenomen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal verspreid liggende plangebieden. Hierop zijn veel verschillende bestemmingsplannen van toepassing. In de beschrijving van ieder individueel planonderdeel wordt aangegeven welk bestemmingsplan voor dat betreffende planonderdeel geldend is.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beknopte samenvatting van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. In hoofdstuk 3 zijn de GRO's opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve aanpassingen behandeld. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de juridische aspecten van de plannen en licht (onderdelen uit) de planregels toe. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.1 Inleiding

In het buitengebied van de gemeente Buren hebben (particuliere) initiatiefnemers plannen bij de gemeente ingediend voor een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. De bijbehorende onderzoeken zijn hierbij ook toegevoegd. Het betreft navolgende zes nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Hulsterstraat 7, Buren
2. Vossenpassenweg 2a, 13 en 15, Ingen
3. Lienderveldsestraat 10, Lienden
4. Groeneweg 9 en 9a, Zoelmond
5. De Brei 3, Ingen
6. De Steeg 5, Ingen
7. P. van Westrhenenweg 16, Ingen

2.2 Hulsterstraat 7, Buren

De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Buren in het buitengebied van de gemeente Buren en betreft de gronden van Landgoed Het Grootveld.

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid het bestaande gastenverblijf permanent te bewonen. In ruil voor de extra wooneenheid en de mogelijkheid een extra bijgebouw van 100 m² op te richten buiten de woonbestemming is verevening voorgesteld in de vorm van de aanleg van een openbaar toegankelijk onverhard wandelpad tussen het landgoed en de Erichemsewal.

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgesteld in de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2008' en 'Buitengebied, tweede herziening 2012'. In het geldende bestemmingsplan is een deel van het landgoed bestemd als 'Wonen - Landhuis' en de overige gronden binnen het landgoed tot 'Gemengd – Landgoed'. Verder is het perceel dat beoogd is voor het aanleggen van het wandelpad bestemd als 'Agrarisch – Oeverwalgebied'.

Permanente bewoning van het gastenverblijf is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het gebruik van het gastenverblijf als derde wooneenheid op het landgoed en de gewenste extra berging van 100 m² zijn strijdig met het vigerend bestemmingsplan waarin maximaal twee wooneenheden alsmede een gastenverblijf, één vrijstaand bijgebouw en maximaal 100 m² bijgebouwen buiten de woonbestemming zijn voorzien. Op basis van de vigerende bestemming is onder voorwaarden het aanleggen van een pad mogelijk voor normaal agrarisch gebruik. Het gaat hier om een recreatieve ontsluiting.

Nieuwe regeling

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemming ‘Gemengd – Landgoed’ opgenomen, waarbinnen het toevoegen van een extra werktuigenberging van maximaal 100 m² is geregeld. (er zijn twee gebouwen in plaats van één gebouw toegestaan; de totale bebouwde oppervlakte wordt maximaal 100 m² per gebouw, in totaal derhalve 200 m²).

Het gemengde karakter van de landgoedbestemming bestaat uit de functies bos en natuur, wonen en agrarisch, waarbij een deel van de gronden een openbaar karakter hebben. De vigerende bestemming schrijft voor, dat tenminste 5 ha voor bos en natuur is bestemd; dit doeleind wordt overgenomen in het bestemmingsplan ‘Buren, Herziening 2018’.

Voorts is binnen de stemming ‘Wonen – Landhuis’ de bouw van een extra woning toegestaan. Daartegenover staat dat de mogelijkheid om een (zelfstandig) gastenverblijf als zodanig te bouwen c.q. te gebruiken, is geschrapt.

Als belangrijke randvoorwaarde voor het toestaan van een extra woning, is het toevoegen van een goede openbare ontsluiting aan de zuidzijde van het landgoed, door middel van een nog aan te leggen onverharde weg (op de verbeelding als ‘pad’ aangegeven).

Voor het specifiek op de verbeelding aangegeven pad is een inrichtingsschets gemaakt; de aanleg en instandhouding van deze inrichting is door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. De regels schrijven voor dat, als voorwaarde voor het permanent bewonen van het gastenverblijf, het pad dient te zijn aangelegd binnen twee jaar na de inwerkingsstelling van dit bestemmingsplan.

2.3 Vossenpassenweg 2a, 13 en 15, Ingen

De locatie bestaat uit twee planologisch gekoppelde bouwvlakken gelegen aan de Vossenpassenweg 13-15 en de Vossenpassenweg 2A. De locatie ligt ten noorden van de kern Ingen in het buitengebied van de gemeente Buren.

Momenteel bestaat het erf Vossenpassenweg 13-15 uit een varkenshouderij voor 1.385 varkens. Op de locatie is initiatiefnemer voornemens de agrarische activiteiten definitief te beëindigen en op basis van de regeling ‘vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied’ (VAB-regeling) de huidige agrarische locatie te ontwikkelen tot een woonlocatie. Het plan voorziet in de sloop van circa 3.270 m² bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd op de planologisch verbonden locatie Vossenpassenweg 2A. De loods op locatie Vossenpassenweg 2A blijft hierbij behouden. Ook de beide bedrijfswoningen Vossenpassenweg 13 en Vossenpassenweg 15 blijven in de voorgenomen ontwikkeling behouden en krijgen een woonbestemming.

Nieuwe regeling

Onderhavig initiatief richt zich op sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van twee woningen alsmede het herbestemmen van twee voormalige bedrijfswoningen tot (vrijstaande) woningen met de bestemming 'Wonen – Buitengebied'.

Beide locaties omvatten twee aaneengesloten woonbestemmingen. Een groot deel van de gronden van de voormalige intensieve veehouderij, zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied', zonder bouwvlak. Per woning is een bouwvlak opgenomen. Bij de nieuw te bouwen woningen aan de Vossenpassenweg 2A blijft een bestaand bijgebouw gehandhaafd. Derhalve wordt de toegestane oppervlakte bijgebouwen specifiek aangeduid op de verbeelding (maximum oppervlakte bijgebouwen in m²).

Om het woon- en leefklimaat op de nieuwe woonbestemmingen te garanderen zijn naar aanleiding van de resultaten van het spuitzone-onderzoek de zone 'milieuzone - teeltvrije zone' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' opgenomen. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor de overige gronden is de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd, zo ook de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone watergang'. En er is ten behoeve van de verkeersveiligheid de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.4 Lienderveldsestraat 10, Lienden

De locatie is gelegen aan Lienderveldsestraat 10 te Lienden. De locatie ligt ten westen van de kern Lienden en ten oosten van de kern Ommeren in het buitengebied van de gemeente Buren.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning aan de Lienderveldsestraat 10 te betrekken bij de kleinschalige sauna en daarmee het bedrijfsoppervlak in pandig te vergroten. De toe te voegen bedrijfsruimten zijn beoogd voor het geven massages en beautybehandelingen en het creëren van een ontspanningsruimte voor de bezoekers van de sauna. De badruimten van de sauna zelf behouden de huidige omvang.

Omdat het voornemen bestaat uit het betrekken van de bestaande woning bij de bedrijfsruimten, bestaat het plan tevens uit het oprichten van een vervangende woning met bijgebouw op het naastgelegen perceel.

Nieuwe regeling

Teneinde de kleinischalige sauna goed te kunnen reguleren, is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. Ook is een bouwvlak opgenomen. In de bijbehorende regeling is binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' uitsluitend het verbouwen en gebruiken ten behoeve van een sauna/wellnessvoorziening toegestaan.

De gronden ten zuiden van de bestemming Cultuur en ontspanning, zijn bestemd tot 'Wonen – Buitengebied'. Binnen deze bestemming is naast een bouwvlak ook het gebied

aangegeven, waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht. Een klein deel van de gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied'.

Voor de overige gronden zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd, zo ook de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie'. Ten behoeve van de verkeersveiligheid is de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen

2.5 Groeneweg 9 en 9a, Zoelmond

De planlocatie is gelegen aan de Groeneweg 9 en 9A te Zoelmond. De locatie ligt net ten westen van de kern Zoelmond in het buitengebied van de gemeente Buren.

De bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt niet meer als zodanig gebruikt. Het voornemen is daarom alle aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen (zie figuur). De te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt 1.056 m². Daarvoor in de plaats is één nieuwe woning voorzien. Tevens blijft in de gewenste ontwikkeling de bedrijfswoning behouden als burgerwoning.

Bij beide woningen zijn bijgebouwen voorzien met een oppervlakte van maximaal 150 m² per woning. De woongebouwen worden gesitueerd rondom een centraal gelegen terrein, waardoor een erf met een landelijke uitstraling ontstaat.

Voor beide woningen is in de beoogde situatie een eigen toerit vanaf de Groeneweg voorzien. De huidige toerit wordt iets naar het oosten verlegd en verleent toegang tot de woning Groeneweg 9. In de gewenste ontwikkeling is ten westen van Groeneweg 11 een nieuwe toerit voorzien. Deze toerit verleent toegang tot de woning Groeneweg 9A.

Nieuwe regeling

Het voormalige bouwvlak is opgedeeld in twee woonbestemmingen. Een klein deel van de gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied'. Per woning wordt 150 m² bijgebouwen toegestaan, dit is specifiek op de verbeelding aangeduid.

Voor de overige gronden zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd, zo ook de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie'.

Om het woon- en leefklimaat op de nieuwe woonbestemmingen te garanderen zijn naar aanleiding van de resultaten van het spuitzone-onderzoek de zone 'milieuzone - teeltvrije zone' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' opgenomen. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2.6 De Brei 3, Ingen

De planlocatie is gelegen aan De Brei 3 te Ingen. De locatie ligt ten zuiden van de kern Ingen en ten noordwesten van de kern Ommeren in het buitengebied van de gemeente Buren.

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsgebouwen uit te breiden met een nieuwe bedrijfshal, gelegen direct achter de huidige bedrijfshal ten oosten van het bestaande bouwvlak. Deze bedrijfshal is voornamelijk bedoeld voor de oprichting van koelcellen om zo de opslagcapaciteit van fruit te verhogen. Omdat de eigen koelopslag momenteel niet toereikend is, wordt de helft van het eigen fruit extern opgeslagen, wat veel extra handelingen en transportbewegingen met zich mee brengt. De gewenste koelcellen dienen te voorzien in de opslag van het eigen fruit, zodanig dat deze ook toereikend zijn bij de voorziene uitbreiding van het teeltareaal tot 30 hectare.

De uitbreiding van de bebouwing maakt het mogelijk om de opslagcapaciteit van fruit (gekoeld) en materiaal en materieel te vergroten. Hiermee kan het fruit rechtstreeks van fruitteeltpercelen naar de locatie worden getransporteerd om het daar gekoeld te bewaren, te verpakken en te verhandelen. Derhalve is een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 2.838 m² voorzien.

Nieuwe regeling

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarde – Oeverwalgebied' voorzien van een vergroot bouwvlak betreft de hele planlocatie inclusief de aan de oostzijde geplande uitbreiding.

Voor de regeling van onderhavige locatie wordt in belangrijke mate teruggegrepen op de regeling van de gronden in bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied 2012'.

De bestaande nevenactiviteit van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, is met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opslag en verkoop consumentenvuurwerk' en de bijbehorende regeling exact overgenomen – qua plaatsbepaling en mogelijkheden - van de vigerende regeling.

Daar waar de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd, is de archeologische dubbelbestemming (op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek) weggelaten. Voor de overige gronden zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd, zo ook de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

2.7 De Steeg 5, Ingen

De planlocatie is gelegen aan De Steeg 5 te Ingen. Op deze locatie is een bestaande schapenhouderij gevestigd en zijn een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen betreffen voornamelijk oude aanbindstallen voor melkvee en jongvee. Inmiddels zijn alle bedrijfsgebouwen zwaar verouderd en toe aan vervanging.

Om de onderneming naar de toekomst toe bedrijfseconomisch gezond te houden, is een uitbreiding van de schapenhouderij wenselijk. In het voorgenomen plan worden alle bestaande bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gesloopt. Op het naastgelegen perceel Nieuwe Steeg 1 te Ingen, worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen en nieuwe bedrijfswoning gevestigd. Op de huidige locatie wordt een paardrijbak en een schuilschuur gevestigd voor paarden/pony's.

Nieuwe regeling

Onderhavig initiatief richt zich op een verplaatsing en uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plangebied behoudt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het bouwvlak wordt vergroot met 0,71 hectare in zuidelijke richting. Het bouwvlak is vergroot om de voorgenomen bedrijfsverplaatsing en -uitbreiding ook juridisch mogelijk te maken.

Om de bedrijfsactiviteiten te reguleren is de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schapenbedrijf' opgenomen.

Voor de regeling van onderhavige locatie wordt in belangrijke mate teruggegrepen op de regeling van de gronden in bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Daarnaast wordt voor het plangebied vooralsnog de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding opgenomen.

2.8 P. van Westrhenenweg 16, Ingen

De planlocatie is gelegen aan de P. van Westrhenenweg te Ingen. De locatie ligt ten noordwesten van de kern Ingen en ten oosten van de kern Eck en Wiel in het buitengebied van de gemeente Buren.

Op de locatie is sinds 2011 een biologisch zachtfruitbedrijf gevestigd. Op het bedrijf wordt op 3,44 ha divers kleinfruit op een biologische wijze geteeld. De initiatiefneemster is voornemens om op de bedrijfslocatie een bedrijfswoning op te richten. Deze woning is noodzakelijk om op het bedrijf permanente controle en toezicht te kunnen uitvoeren.

Nieuwe regeling

Het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' met bouwvlak voor het agrarisch bedrijf. Ter plekke van de nieuw te bouwen bedrijfswoning, wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd van de verbeelding.

Daarnaast wordt de archeologische dubbelbestemming overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

3 ONHERROEPELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING MET GRO

3.1 Inleiding

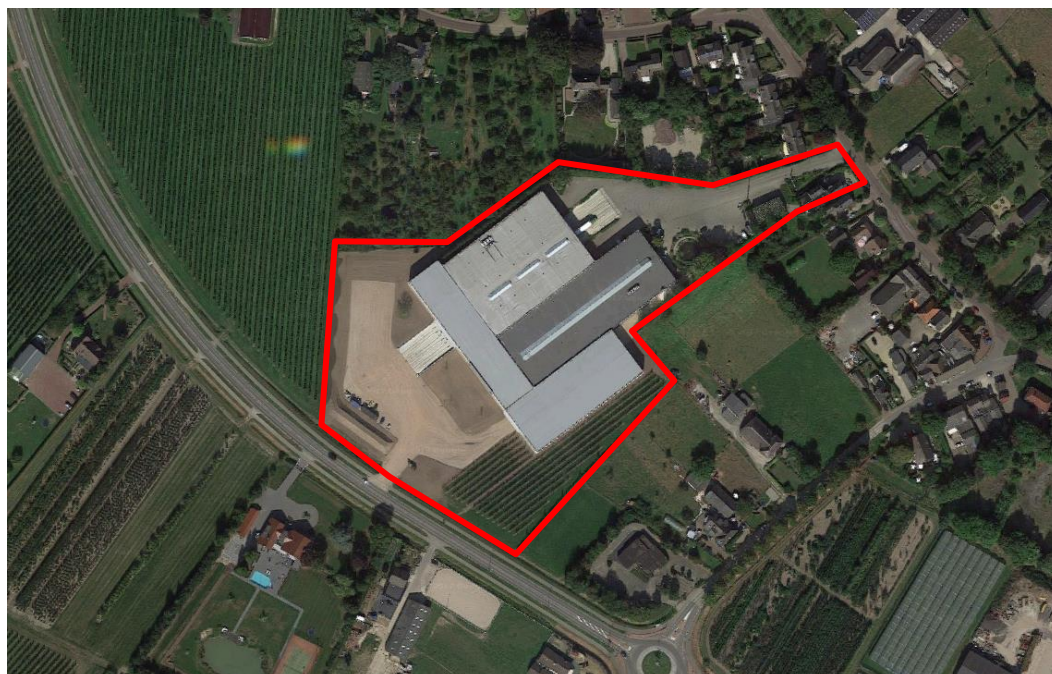
Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en navolgende veegplannen is een aantal omgevingsvergunningen met een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) en wijzigingsplannen vastgesteld, die nog in een bestemmingsplan moeten worden ingepast. Dit zijn dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maar ontwikkelingen die al door een andere ruimtelijke procedure mogelijk zijn gemaakt.

Het betreft de volgende locaties:

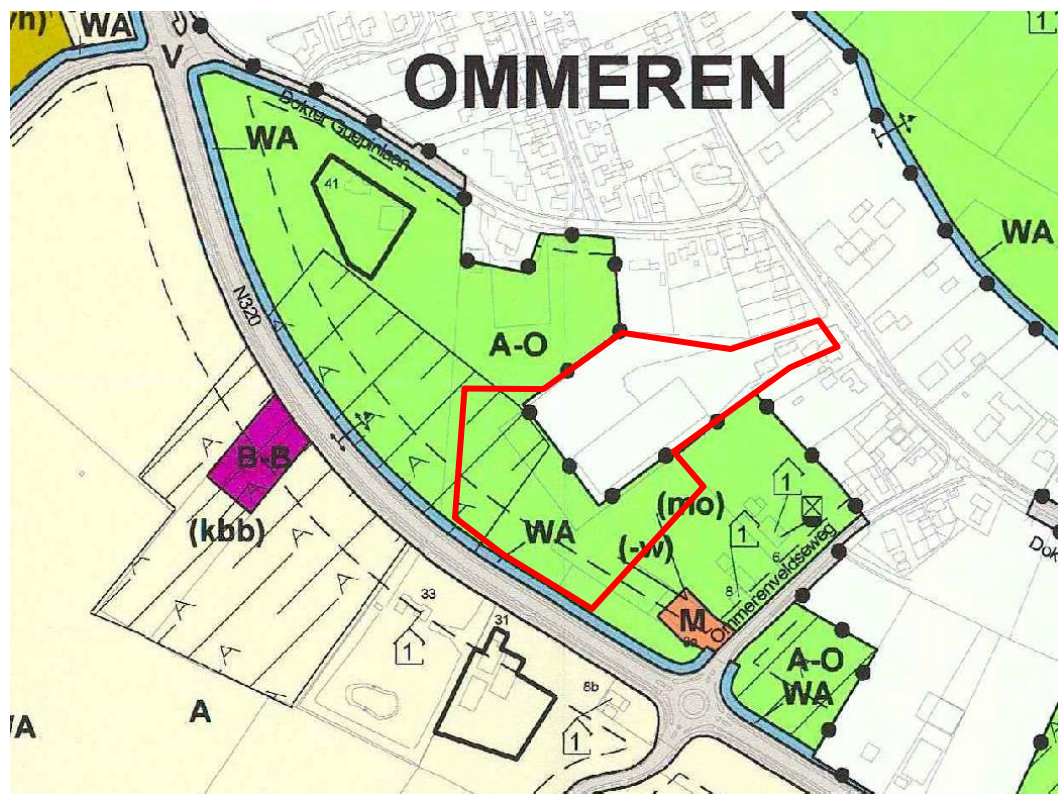
- Dr. Guepinlaan 11, Ommeren
- Dr. A.R. Holplein 13-15, Ingen
- Marsdijk 13, Lienden
- Eiland van Maurik ong. (kiosk), Maurik
- Eiland van Maurik ong. (paviljoen), Maurik
- Zijveling 5, Ommeren

3.2 Dr. Guepinlaan 11, Ommeren

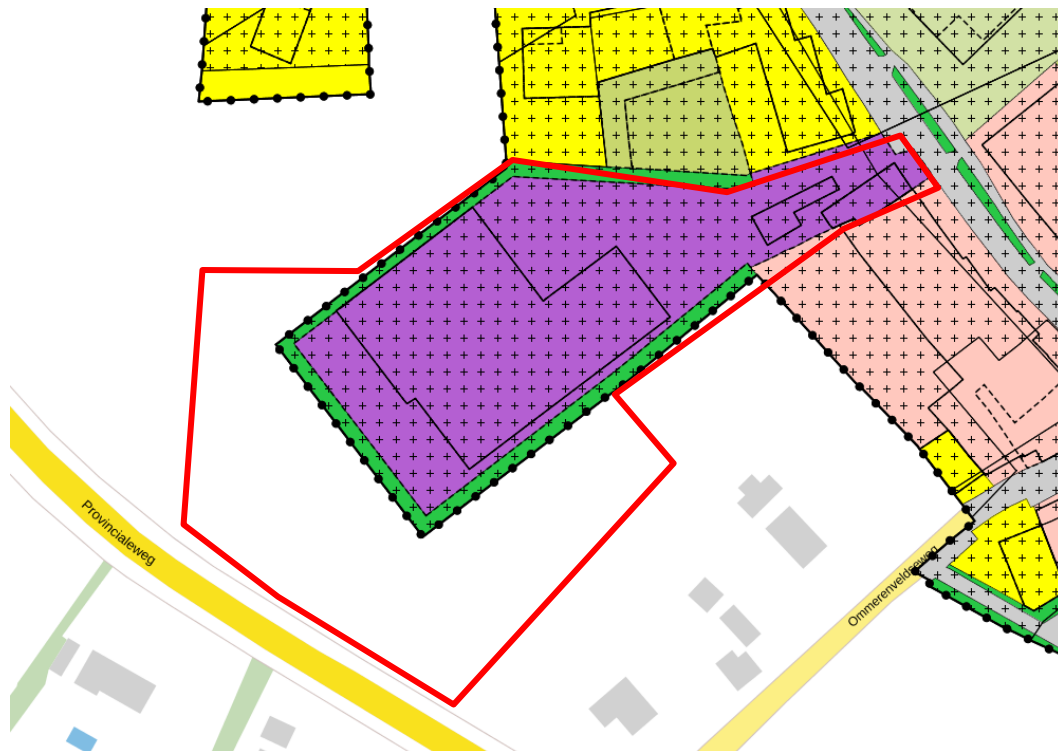
Op de locatie Dr. Guepinlaan 11 te Ommeren is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing op 26 november 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de bedrijfspanden van een fruitbedrijf en daarbij behorende verharding.



Ligging plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Buren'

Ten behoeve van de uitbreiding van het fruitbedrijf is de omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en in de regels. Hiertoe is de locatie bestemd als 'Bedrijf'. Om de inpassing van de locatie te waarborgen zijn een aantal stroken voorzien van de bestemming 'Groen – Beplantingsstrook'. Daarnaast is de watergang bestemd als 'Water'.

De geldende dubbelbestemmingen zijn overgenomen. Daartoe zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied', 'Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1', 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2', 'Waarde – Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waterstaat – Beheerszone watergang' opgenomen.

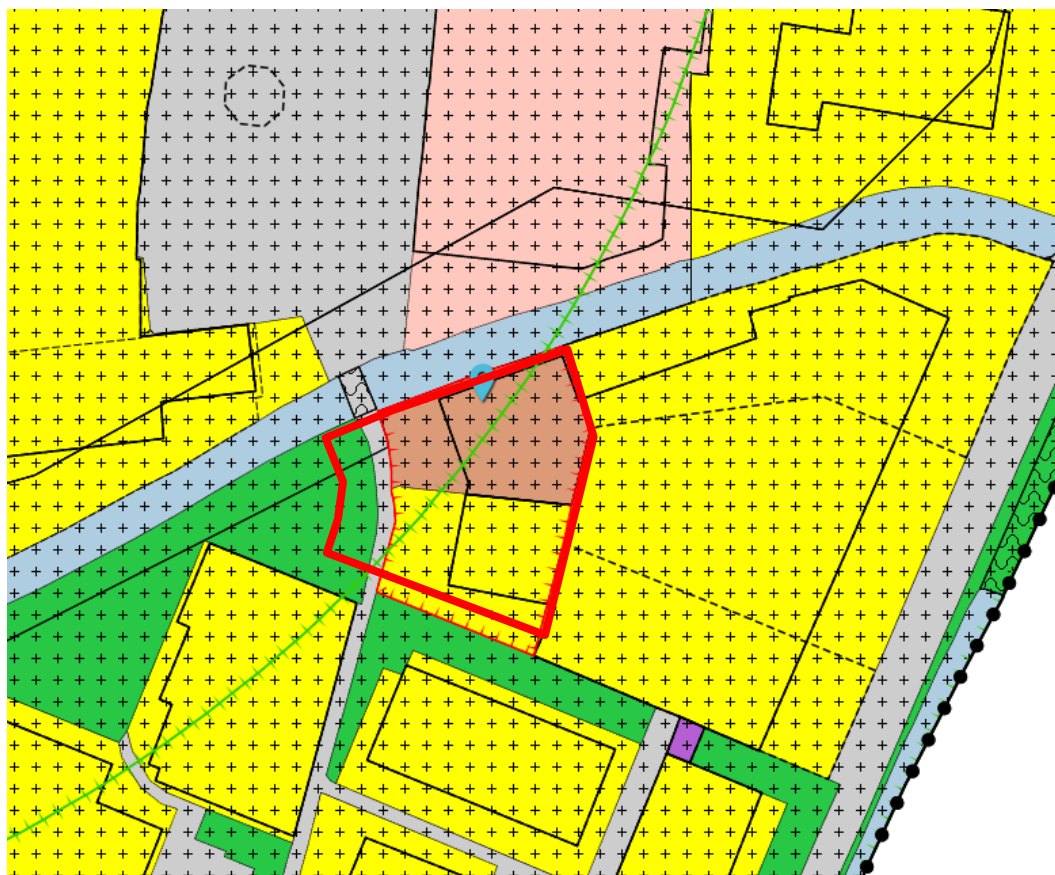
Verder zijn de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen.

3.3 Dr. A.R. Holplein 13-15

Op de locatie Dr. A.R. Holplein 13-15 te Ingen is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing op 7 april 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van een nieuw multifunctioneel verengingsgebouw.



Ligging plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

Ten behoeve van de oprichting van het verenigingsgebouw is de omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en in de regels. Hiertoe is de locatie voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verenigingsgebouw'. Het A.R. Holplein is bestemd als 'Verkeer' met een functieaanduiding 'parkeerterrein'. Hier zijn minimaal 8 parkeerplaatsen voorzien.

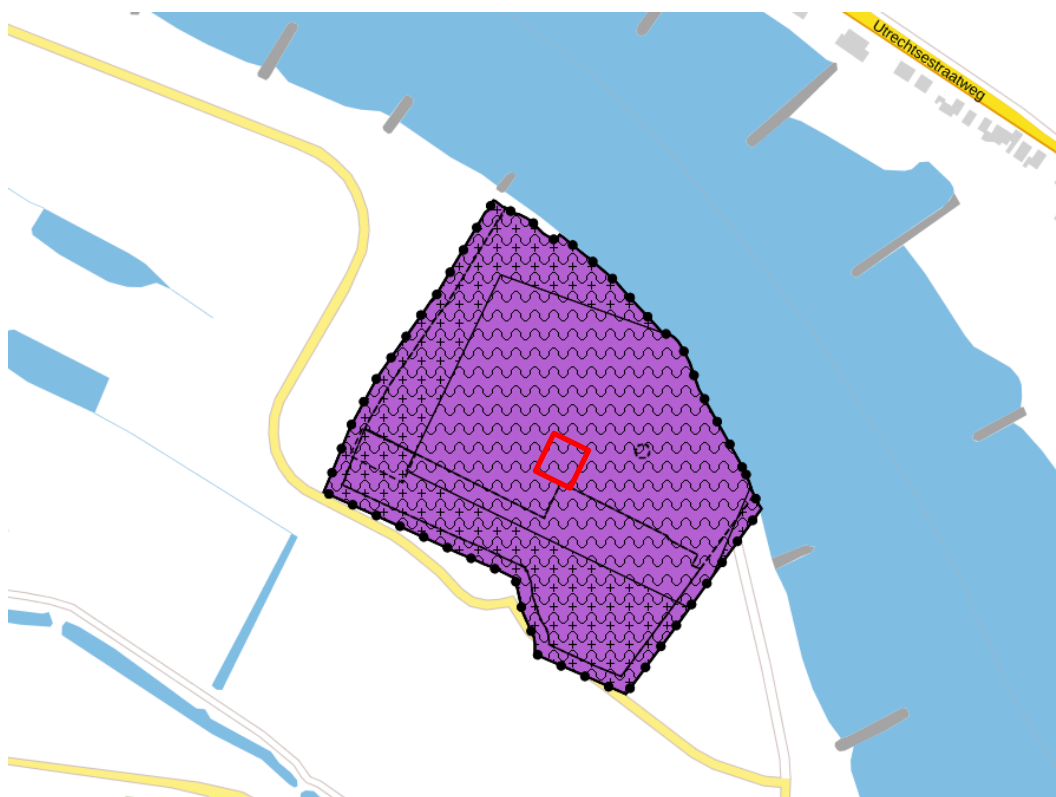
Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop 220m' overgenomen.

3.4 Marsdijk 13, Lienden

Op de locatie Marsdijk 13 te Lienden is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verleend (omgevingsvergunning 31maart 2016) voor de beperkte uitbreiding van het bedrijfsgebouw van een diervoederverwerker, waarbij een silo met een hoogte van circa 15 meter mogelijk gemaakt is. De silo is noodzakelijk voor de tijdelijke opslag van diervoedergrondstoffen alvorens dit kan worden overgeslagen op vrachtwagens.



Ligging plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'

Ten behoeve van de uitbreiding is de omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en in de regels.

Hiertoe is de locatie voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Uiterwaardgebied'. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone waterweg' overgenomen en is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in en verwerking van diervoeders' toegekend.

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 15 meter. Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 220 m².

3.5 Eiland van Maurik ong. (kiosk), Maurik

Op de locatie Eiland van Maurik ongenummerd te Maurik is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing op 23 juli 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een binnenruimte en toiletten voor een bestaande kiosk binnen het recreatiegebied voor dag- en verblijfsrecreatie het Eiland van Maurik.



Ligging plangebied



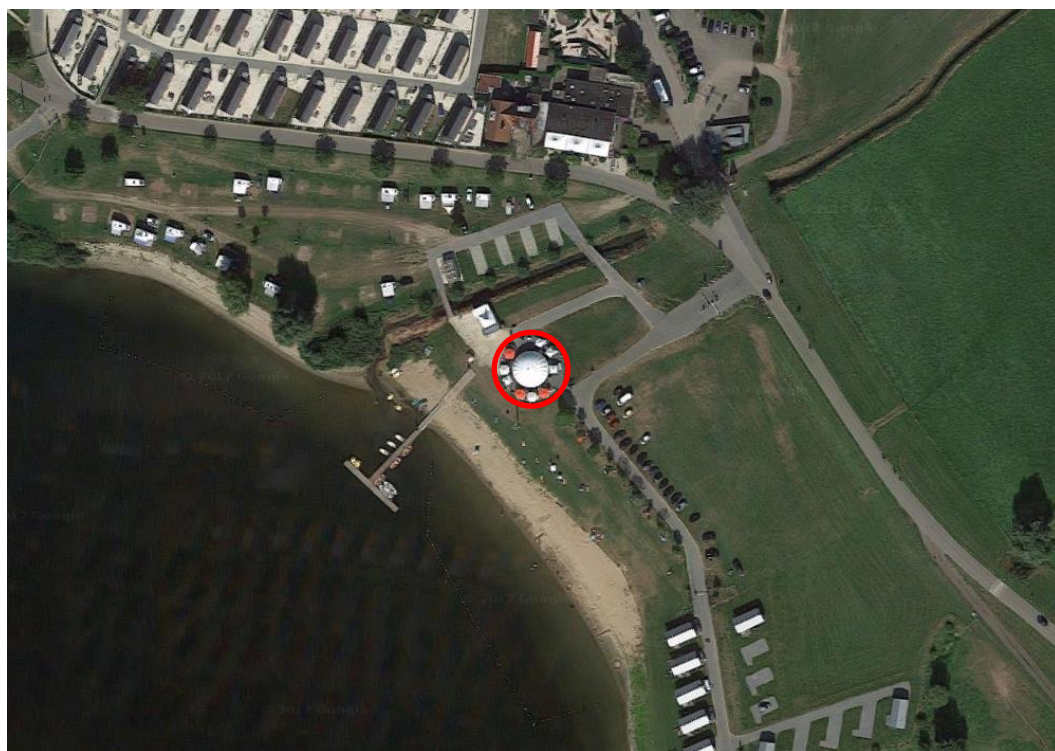
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening'

Ten behoeve van de uitbreiding van de kiosk is de omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en in de regels.

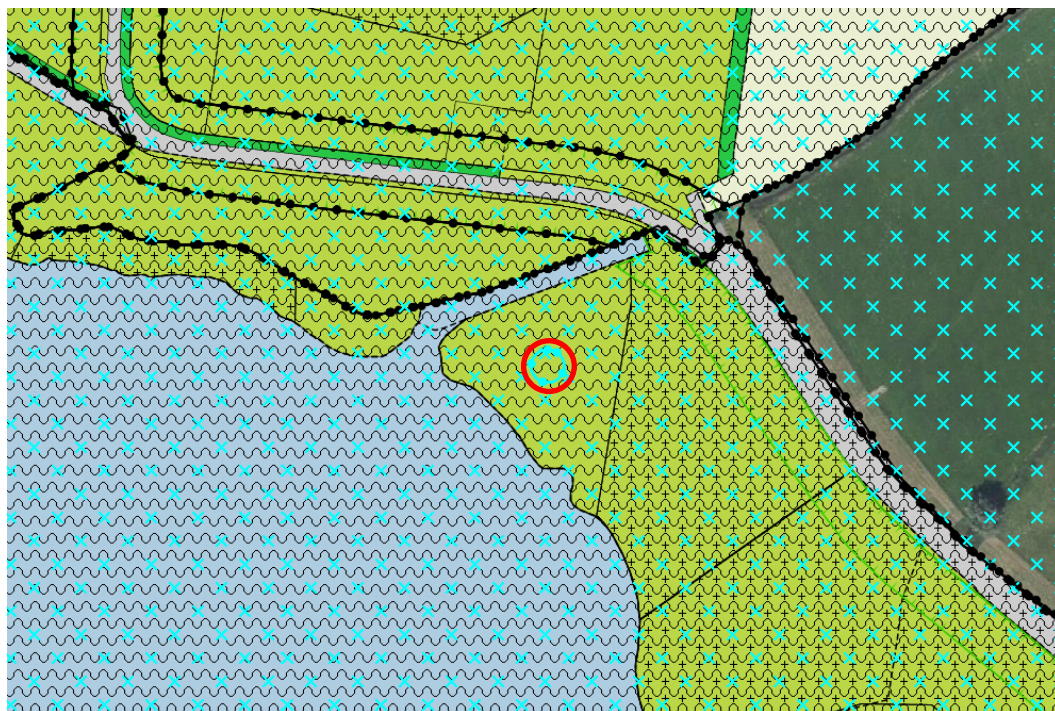
Hiertoe is de locatie voorzien van de bestemming 'Recreatie – Eiland van Maurik'. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone waterweg' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie' overgenomen. Ten behoeve van de uitbreiding is een bouwvlak opgenomen met een toegestane bouwhoogte van 4 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 76 m².

3.6 Eiland van Maurik ong. (paviljoen), Maurik

Op de locatie Eiland van Maurik ongenummerd te Maurik is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing op 30 juni 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van een strandpaviljoen binnen het recreatiegebied voor dag- en verblijfrecreatie het Eiland van Maurik.



Ligging plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening'

Ten behoeve van de oprichting van het strandpaviljoen is de omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening wordt deze onherroepelijke omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en in de regels.

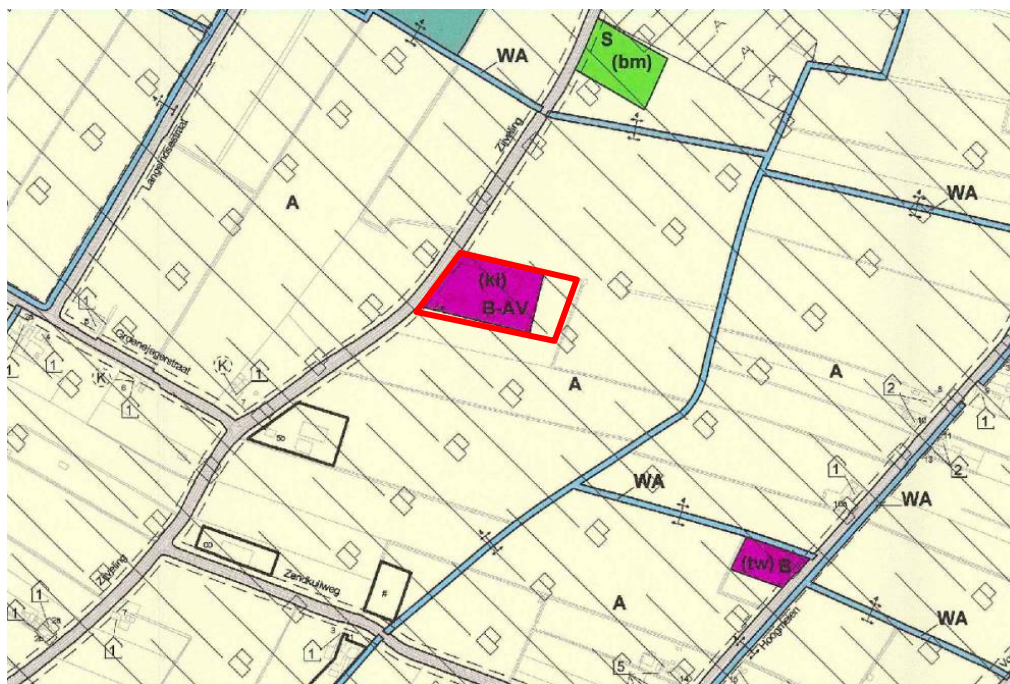
Hiertoe is de locatie voorzien van de bestemming 'Recreatie – Eiland van Maurik'. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone waterweg' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – intensieve recreatie' en 'natuur' overgenomen. Ten behoeve van de kiosk is een bouwvlak opgenomen met een toegestane bouwhoogte van 4 meter en een maximum bebouwingspercentage van 100 procent.

3.7 Zijveling 5, Ommeren

Op de locatie Zijveling 5 te Ommeren is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing op mei 2020 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het bestaande ki-station.



Ligging plangebied



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

Ten behoeve van de uitbreiding van het ki-station is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. In deze herziening wordt de omgevingsvergunning nader geborgd op de verbeelding en de regels.

Hiertoe is de locatie voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch Verwant'. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ki-station' opgenomen.

Verder zijn de zone 'overige zone – bosontwikkelingszone' en 'vrijwaringszone – weg' opgenomen.

4 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

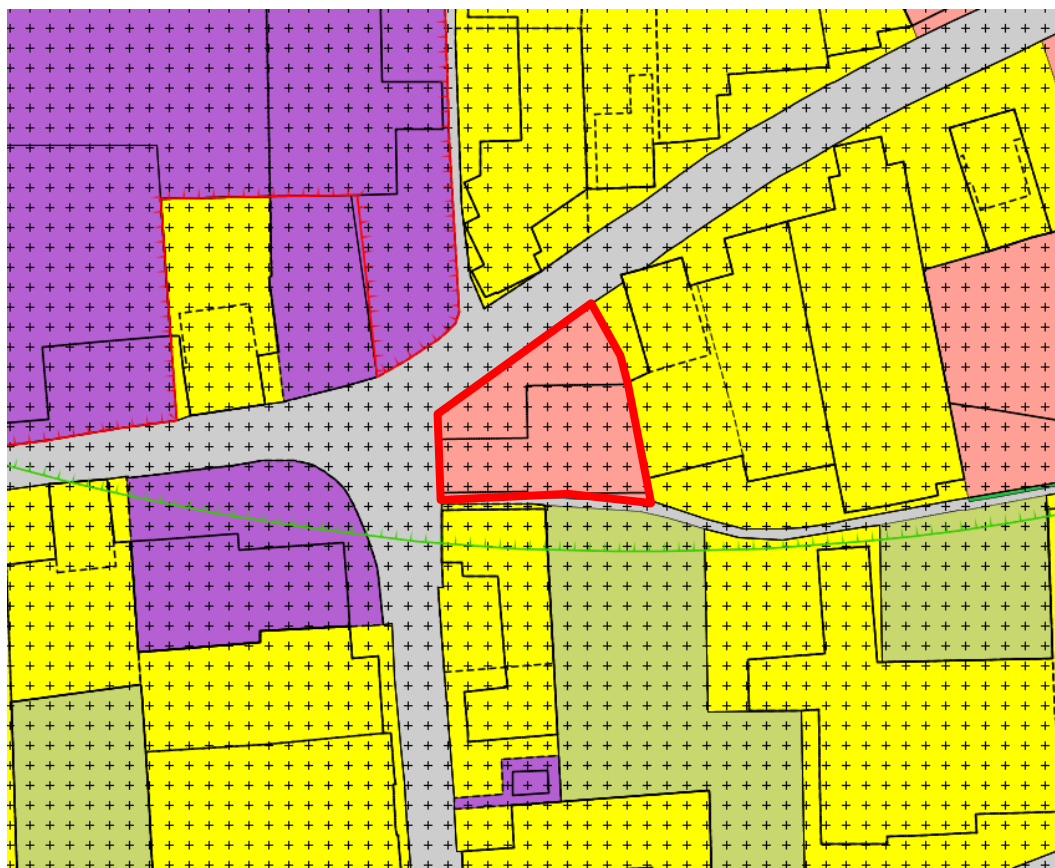
4.1 Algemeen

In het plan worden eveneens de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

- Vogelenzangseweg 1, Lienden
- Kruising Jan van Gooyenhof en Molenpad, Lienden
- Zijveling 2d, Ommeren
- Zoelensestraatje ong., Zoelen
- Plein 7, Zoelmond
- Achterstraat 4a, Asch
- Tabaksland ong., Ingen
- Allardhof, Buren
- Maurik-Oost, Maurik
- Diverse molens

4.2 Vogelenzangseweg 1, Lienden

In bestemmingsplan 'Kernen Buren' is een maximum bebouwingspercentage van 60 % opgenomen als standaard voor de bestemming 'Detailhandel'. Op de onderhavige locatie zijn met vergunning bijgebouwen opgericht. Momenteel bestaat het voornemen de bestaande bebouwing volledig te vervangen voor nieuwbouw. Dit is echter in het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. De vervanging van de huidige bebouwing is een aanwinst voor de ruimtelijke uitstraling. Derhalve wordt gekozen om het bestemmingsplan te herzien, het bouwvlak te vergroten tot de huidige bebouwingsgrens en ter plaatse een bebouwingspercentage van 100 % toe te staan.



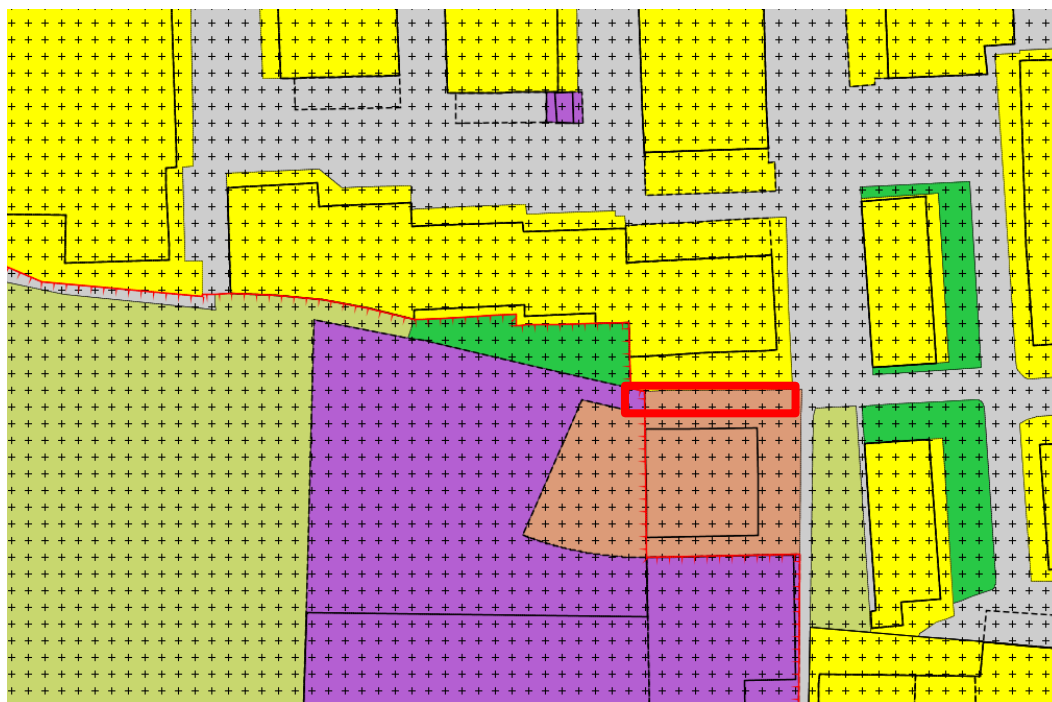
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

In deze herziening blijven de gronden bestemd als 'Detailhandel'. Het bouwvlak wordt vergroot ter plaatse van de huidige bebouwing en krijgt een maximaal bebouwingspercentage van 100%.

De vigerende dubbelbestemmingen zijn overgenomen in de herziening. Daartoe zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend.

4.3 Kruising Jan van Gooyenhof en Molenpad, Lienden

De uitbreidingswijk 'Hof van Lienden' is gelegen ten westen van de planlocatie. Tussen deze nieuw te bouwen woonwijk en het Molenpad wordt een voetgangers- en fietsontsluiting gerealiseerd. Hiervoor dient ter plekke de bestemming te worden gewijzigd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

In deze herziening worden de gronden ten behoeve van de nieuwe ontsluiting bestemd als 'Groen'.

De archeologische waarden worden overgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2'. Verder is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen.

4.4 Zijveling 2d, Ommeren

De locatie Zijveling 2d betreft een voormalige bedrijfswoning, die een woonbestemming moet krijgen. De huidige aanwezige bijgebouwen van 150 m² worden in dit plan tevens mogelijk gemaakt binnen de bestemming.

De woning met bijgebouwen aan de Zijveling 2d in Ommeren is momenteel bestemd als 'Agrarisch' in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. In 2007 is een gedoogbeschikking afgegeven om de fruittelersschuur te gebruiken voor woondoeleinden. Hierbij is abusievelijk een termijn gegeven tot uiterlijk 19 november 2113.

Destijds voldeed de eigenaar niet aan de voorwaarden om een positieve woonbestemming te krijgen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' zitten voorwaarden om in aanmerking te komen voor een woonbestemming. Dit kader luidt als volgt:

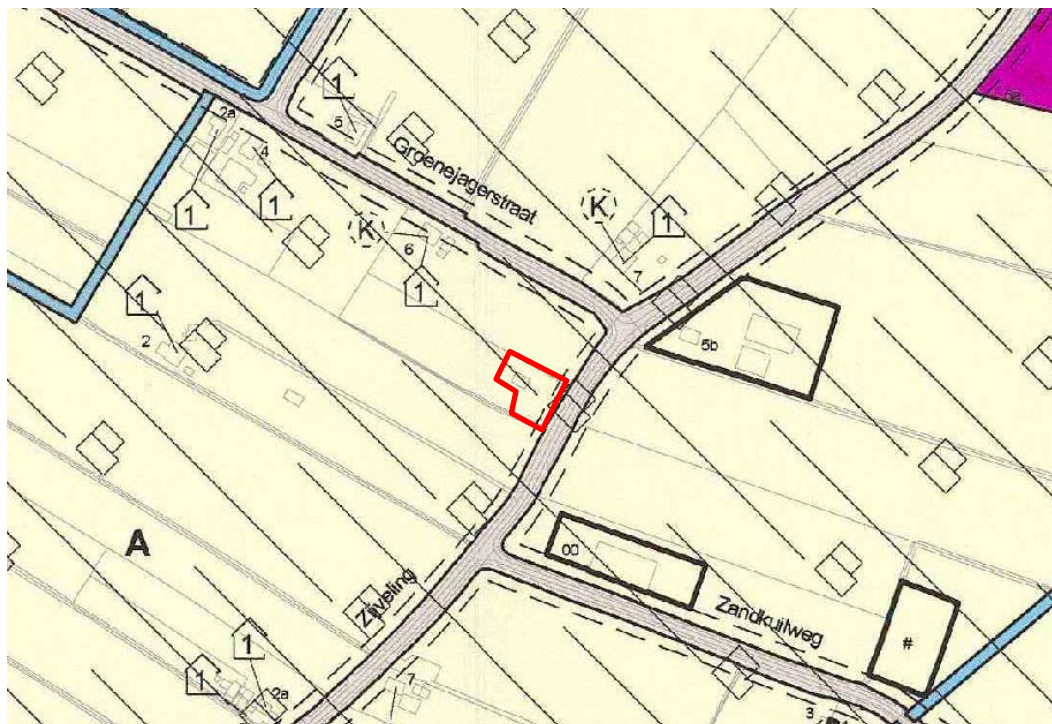
Een positieve woonbestemming kan worden toegekend indien:

- a. er sprake is van bestaande bebouwing, welke niet is gelegen binnen de 57 dB(A) contour (Betuweroute), 50dB(A) contour (bedrijventerrein Tiel) of binnen de geluidszone van een weg of spoorweg (tenzij op basis van de WGH ontheffing

kan worden verleend). Daarnaast mag het betreffende gebouw niet zijn gelegen binnen de dubbelbestemming “grondwaterbeschermingsgebied”, “leiding-gas”, “leiding-riool”, “leiding-hoofdspanningsverbinding”, “waarde-ecologisch lint”, “waterstaat-beheerszone waterkering” en / of binnen de op de plankaart met een “z” begrensde gebied en / of aangeduide zones externe veiligheid.

- b. er sprake is van permanente bewoning gedurende een aaneengesloten periode van meer dan 15 jaar door één en dezelfde persoon of 1 huishouden, en dit blijkt uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) dan wel blijkt uit aantoonbare schriftelijke gegevens – door de gemeente dient in ieder geval een huisnummer te zijn toegekend;
- c. er niet sprake is / was van een te saneren woning ten behoeve van vervangende nieuwbouw, en
- d. er niet sprake is van een (voormalig) bij- of bedrijfsgebouw bij een woning (mogelijkheid van mantelzorg onderzoeken), en
- e. er niet sprake is / was van (voormalige) inwoning of mantelzorg, en
- f. er niet sprake is van een recreatiewoning waarvoor als zodanig een bouwvergunning is afgegeven, en
- g. er niet sprake is van een (verblijfs-)recreatieterrein, welke als zodanig geregeld is in een bestemmingsplan

Ten tijde van de gedoogbeschikking kon niet worden voldaan aan punt b. De periode van 15 jaar aaneengesloten bewoning is inmiddels behaald, waardoor aan punt b kan worden voldaan. Gelet op de gedoogbeschikking, het feit dat de gemeente Buren niet handhaafde en dat wordt voldaan aan alle voorwaarden om een positieve woonbestemming te krijgen, komt de Zijveling 2d in aanmerking voor een positieve woonbestemming.



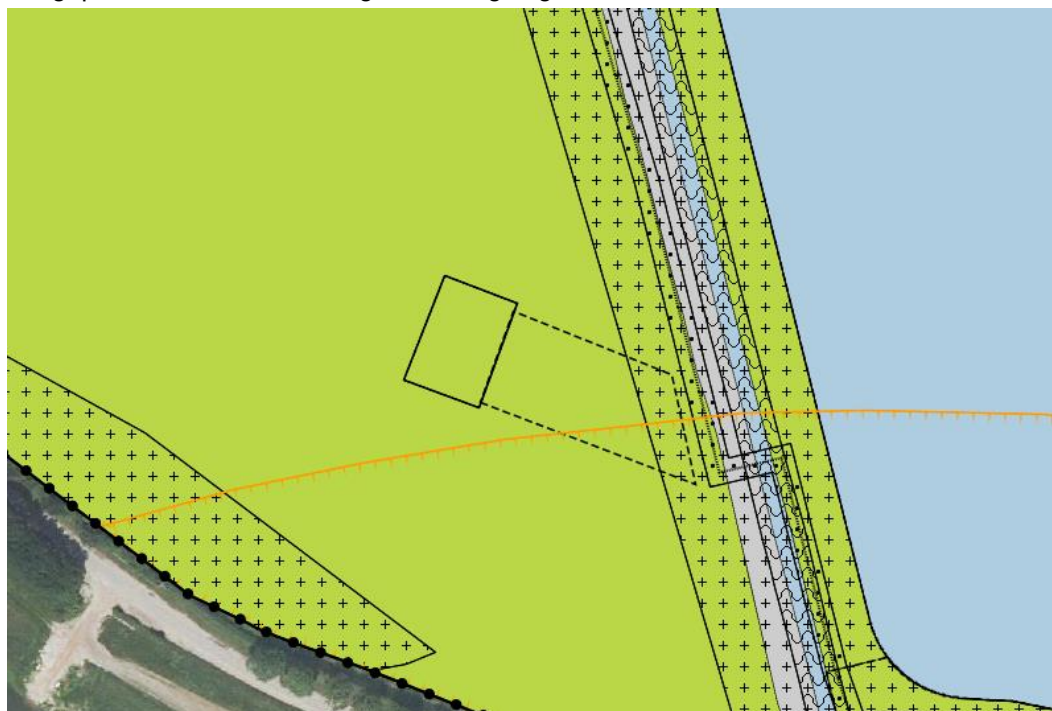
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

In deze herziening worden de gronden binnen de planlocatie ten behoeve van het legaliseren van de gedoogde situatie bestemd als 'Wonen – Buitengebied' waarbij een oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan van maximaal 150 m².

De geldende archeologische bescherming is in het plan overgenomen als 'Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1'. Verder is ten behoeve van de verkeersveiligheid de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding overgenomen.

4.5 Zoelensestraatje ong., Zoelen

Onderhavige locatie is een horecavoorziening gelegen op de Golfbaan De Batouwe. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening' is de locatie bestemd als 'Recreatie – Golfterrein' met een bouwvlak. Momenteel ligt een deel van het terras van de horecavoorziening buiten het bouwvlak. In deze herziening is het bouwvlak aangepast, waardoor de huidige situatie gelegaliseerd wordt.



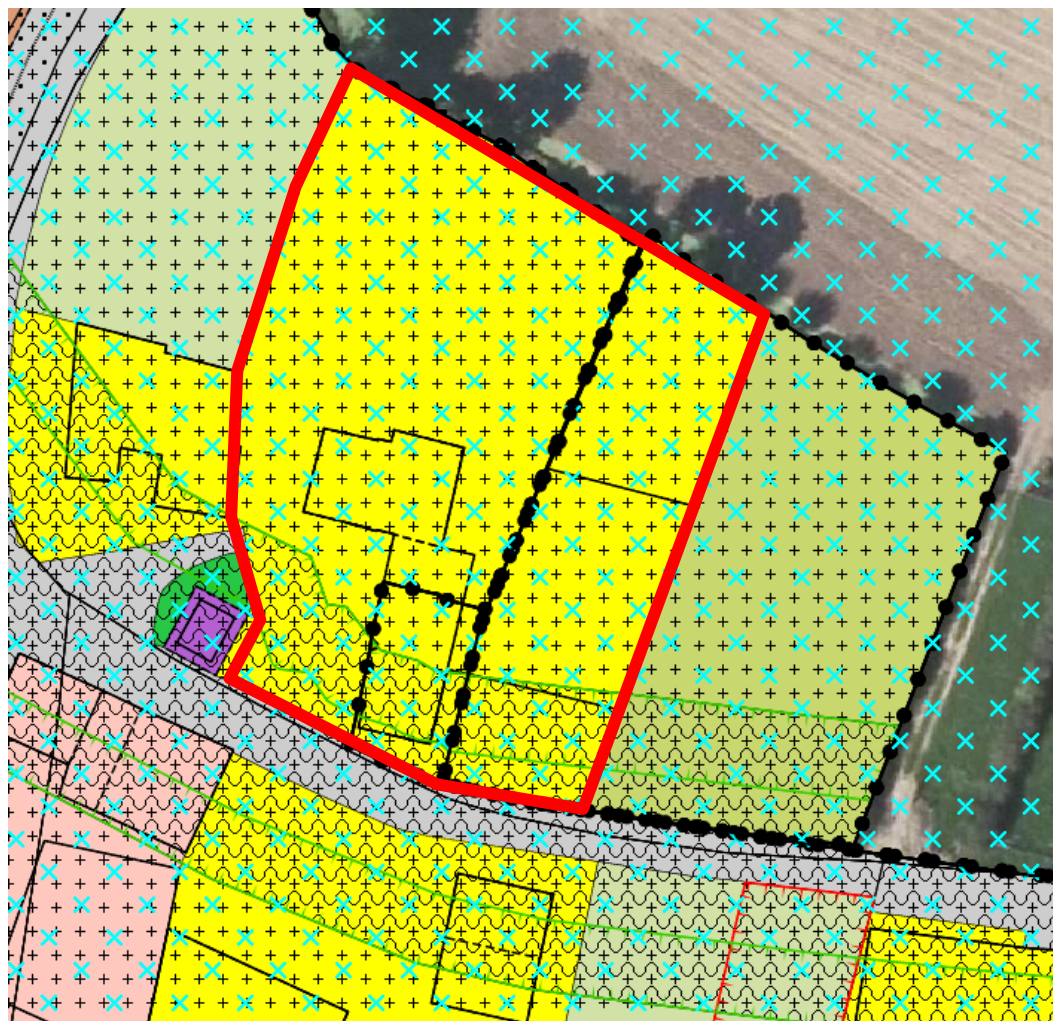
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening'

In deze herziening worden de gronden binnen de planlocatie ten behoeve van het legaliseren van de huidige situatie bestemd als 'Recreatie – Golfterrein', waarbij het terras volledig wordt opgenomen bij het bouwvlak. Het bouwvlak heeft de functieaanduiding 'horeca', waarbinnen een terras is toegestaan. Er liggen geen dubbelbestemming binnen de planlocatie.

4.6 Plein 7, Zoelmond

Op de planlocatie Plein 7 te Zoelmond zijn binnen het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' twee woningen mogelijk. Daarvan is één woning gelegen binnen het

monumentale hoofdgebouw. Een tweede woning was mogelijk binnen de monumentale hooiberg. De eigenaar van de locatie is voornemens het monumentale woongebouw te splitsen in twee wooneenheden. Dit wordt mogelijk gemaakt door de woonaanduiding op de hooiberg te verwijderen en dit gebouw op te nemen als monumentaal bijgebouw. In het hoofdgebouw komen twee woningen, waardoor het aantal woningen en de oppervlakte aan bebouwing gelijk blijven.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen 'Kernen Buren' en 'Kernen Buren, tweede herziening'

In deze herziening worden de gronden binnen de planlocatie bestemd als 'Wonen – Kern', waarbij het maximum aantal wooneenheden 2 bedraagt. Voor beide gebouwen binnen het plangebied geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'.

Verder is een deel van de voormalige woonbestemming bestemd als 'Tuin – Gaarde'

Verder zijn de geldende dubbelbestemmingen overgenomen als 'Waarde – Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied', 'Waarde Cultuurhistorie' en 'Waterstaat – Waterkeringen met waarden'. Verder is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone – dijk 1' overgenomen.

4.7 Achterstraat 4a, Asch

De locatie Achterstraat 4a te Asch is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede herziening' bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch'. Er is sprake van twee bestemmingsvlakken voor 'Wonen', waardoor sprake is van een planologische koppeling. De bestemming is ruimtelijk niet logisch ingedeeld. In dit bestemmingsplan wordt een grotere woonbestemming toegekend, waarmee ruimtelijk een meer logische indeling ontstaat.



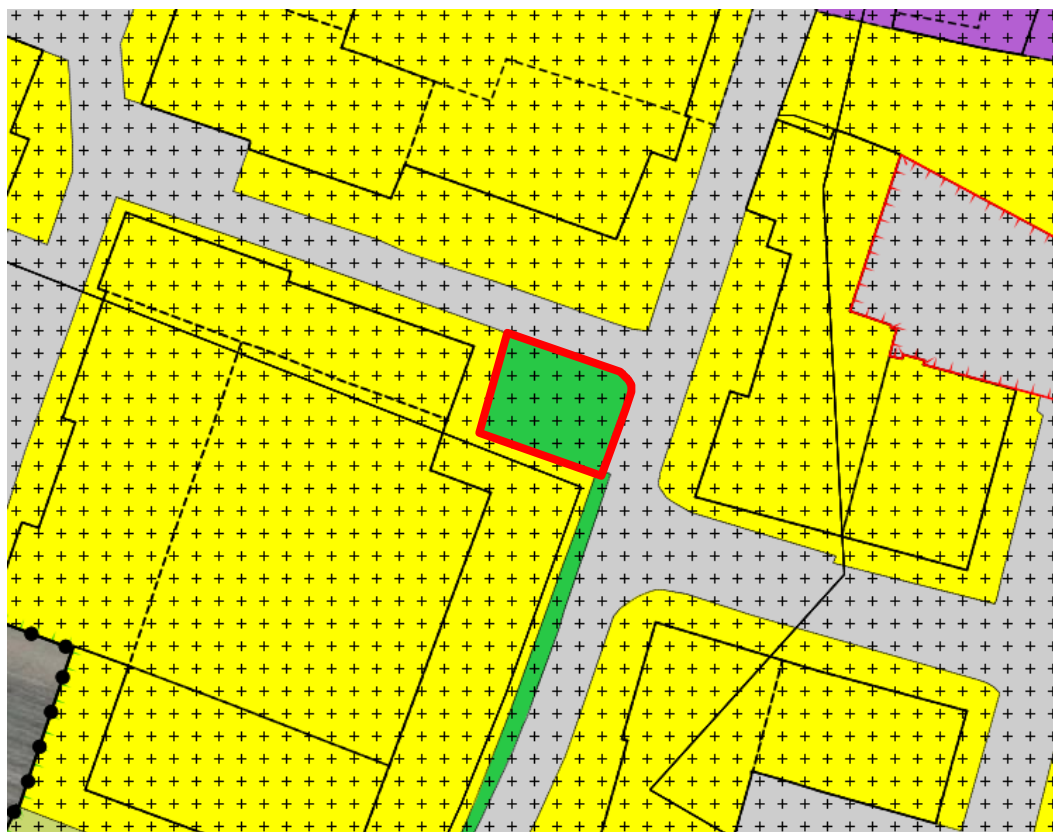
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede herziening'

In deze herziening worden de gronden binnen de planlocatie bestemd als 'Wonen – Buitengebied', waarbij het maximum oppervlak aan bijgebouwen 150 m² bedraagt.

Verder is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' opgenomen. Verder is ten behoeve van de verkeersveiligheid de 'vrijwaringszone – weg' als aanduiding overgenomen.

4.8 Tabaksland ong., Ingen

De locatie aan het Tabaksland is binnen het bestemmingsplan 'Kernen Buren' bestemd als 'Groen'. Door een toename van de parkeerdruk in de wijk is behoefte aan extra parkeervoorzieningen. Om deze parkeervoorziening mogelijk te maken, wordt de groenvoorziening bestemd als 'Verkeer'.



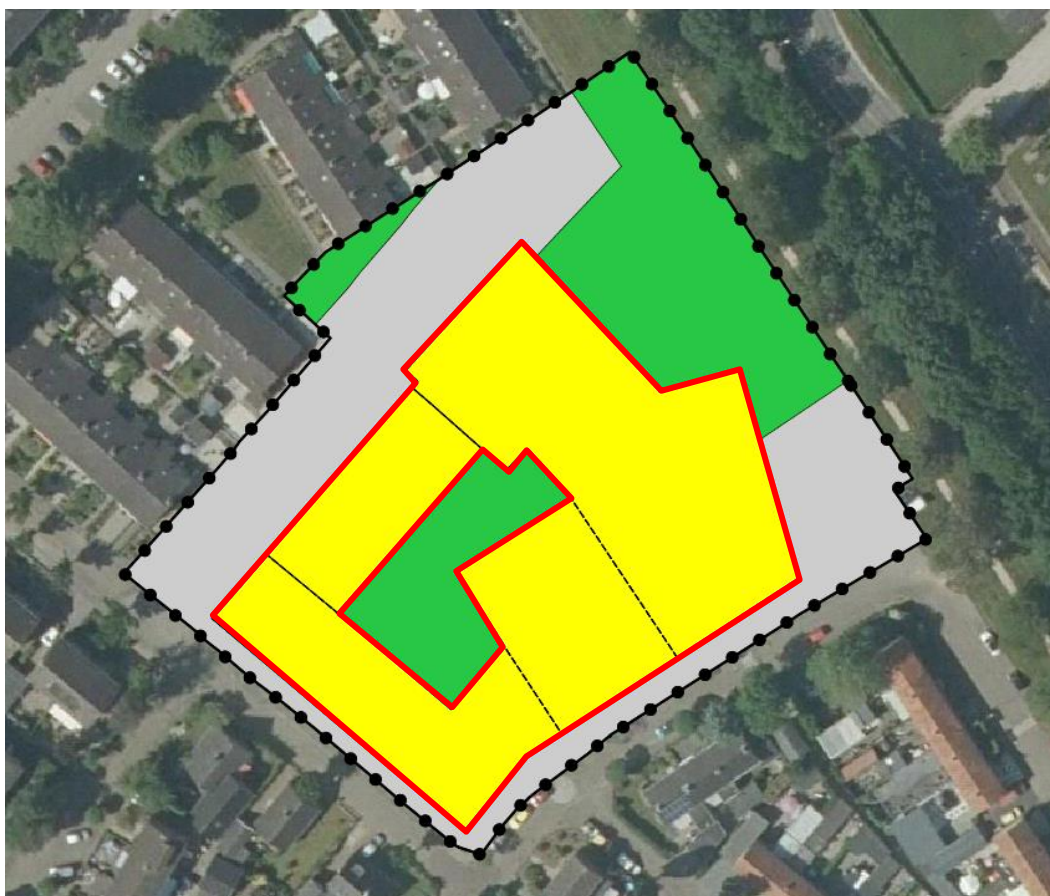
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

In deze herziening worden de gronden binnen de planlocatie bestemd als 'Verkeer'.

Verder is de vigerende archeologische bescherming overgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2'. Ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 220m' overgenomen.

4.9 Allardhof, Buren

De locatie Allardhof is in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1e herziening' bestemd als 'Wonen'. De projectontwikkelaar en de gemeente zijn overeengekomen om het aantal woningen van 41 terug te brengen naar 36. Het maximum aantal op te richten woningen binnen het bouwvlak is daarom in deze herziening teruggebracht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1e herziening'

In deze herziening wordt de locatie bestemd als 'Wonen – Kern' met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – g' voor gestapelde woningen. Het maximum aantal op te richten wooneenheden is 36. De overige maatvoering is overgenomen uit het vigerend plan en aangegeven op de verbeelding. Voor de locatie gelden geen dubbelbestemmingen.

4.10 Maurik-Oost, Maurik

De nieuwbouwwijk Maurik-Oost is in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren' bestemd als 'Wonen – Maurik oost'. Binnen de planlocatie is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' opgenomen. Het stedenbouwkundig plan voor Maurik-Oost gaat uit van een mix tussen aaneengesloten en (half)vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan laat enkel (half)vrijstaande woningen toe. Om het stedenbouwkundig plan uitvoerbaar te maken, wordt de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' in deze herziening verwijderd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Buren'

In deze herziening wordt de locatie bestemd als 'Wonen – Maurik oost' en wordt de vigerende maatvoering overgenomen.

Verder is ten behoeve van de aardgasleiding ten zuiden van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – 2' opgenomen. De vigerende maatvoering en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel' zijn overgenomen.

4.11 Molens

Voor zes molens binnen de gemeente Buren maakt het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018' de verkoop van producten mogelijk. In een zogenoemde 'molenwinkel' worden zelf geproduceerde producten en op beperkte schaal aanverwante artikelen verkocht.

Het betreft de volgende molens:

- Molenwal 7, Buren
- Kerkpad 7, Ingen
- Marsdijk 2, Lienden
- Molenstraat 5, Lienden
- Voorstraat 46, Lienden
- Molenstraat 22, Maurik
- Molenweg 2, Rijswijk
- Molenstraat 2, Zoelen

De betreffende molens zijn in deze herziening bestemd als 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – molen'. In de regels is bepaald dat voor deze molens het exploiteren van een molenwinkel toegestaan is. De term 'molenwinkel' is toegevoegd aan de begripsbepalingen.

Verder zijn voor alle locaties de geldende dubbelbestemmingen en aanduidingen overgenomen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkelingen uit hoofdstuk 2, 3 en 4 juridisch zijn vertaald in de planregels. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan sluiten voor zover het ontwikkelingen in het buitengebied betreft inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', het 'Reparatieplan Buitengebied 2012' en de daarop volgende veegplannen. Voor zover het ontwikkelingen binnen de kernen betreft is aangesloten op het bestemmingsplan 'Kernen Buren' en de daarop volgende drie veegplannen.

De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

5.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 5.4 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 5.5 en 5.6.

4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.2 Toelichting wijze van meten

Naar aanleiding van de 'Wijze van meten' is hieronder een toelichting gegeven op de manier waarop de goothoogte moet worden gemeten.

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De goothoogte die moet worden getoetst, is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. In de regels zijn diverse figuren opgenomen waarin wordt aangegeven wat in het specifieke voorbeeld onder de 'representatieve goothoogte' wordt verstaan. Ook worden voorbeelden gegeven van wat onder 'ondergeschikte delen' wordt verstaan.

5.3 Opbouw regels

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder de bestemmingsomschrijving de functies opgenomen waarvoor de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Alle daarna volgende bepalingen (in die bestemming) zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de bouwwerken die zich daarop bevinden, dat in strijd is met de doeleinden (volgens die bestemming), is verboden. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de 'overgangsbepalingen'.

5.3.2 Gebruik

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

5.3.3 Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke bebouwing is toegestaan, gerelateerd aan de doeleinden. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgesteld met betrekking tot de toegestane omvang en situering. Bij een aantal bestemmingen, met name de agrarische bestemmingen, is een onderscheid gemaakt in bebouwing binnen het bouwvlak enerzijds en bebouwing buiten het bouwvlak anderzijds.

5.3.4 Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Met behulp van deze afwijkingsmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden. De mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien.

5.3.5 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Bij een groot aantal bestemmingen is een stelsel voor 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunningen) opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisatie van de bestemming. Ook is dit opgenomen voor de handhaving van een gerealiseerde bestemming.

In het vergunningenstelsel is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is. Daarbij is aangegeven onder welke voorwaarden de bewuste omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning is verboden.

5.4 Bestemmingen

Binnen het plangebied komt een groot aantal bestemmingen voor. Voor de meeste bestemmingen geldt dat deze bestemmingen voortkomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', het 'Reparatieplan Buitengebied 2012' respectievelijk 'Kernen Buren' en de daarop volgende veegplannen. Voor de toelichting op de verschillende bestemmingen wordt dan ook verwezen naar deze voorgaande bestemmingsplannen.

5.5 Algemene aanduidingsregels

5.5.1 *Spuitzone*

Het is gewenst dat een afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds teelten waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (boomfruitteelt en boomteelt) en anderzijds spuihindergevoelige functies.

Milieuzone - teeltvrijzone

Voor de bestemming die in beginsel teelt toelaat, is middels de aanduiding 'milieuzone - teeltvrijzone' bepaald dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor de aanleg van productieboomgaarden en boomkwekerijen. Denkbaar is dat alleen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als strijdig gebruik wordt aangemerkt, maar uit een oogpunt van handhaving is het gewenst om de teelt niet toe te staan in die zone.

5.5.2 *Veiligheidszone – 2*

In het plan is ter plaatse van het woongebied Maurik – Oost de vigerende veiligheidszone overgenomen ten behoeve van een gasleiding.

5.5.3 *Vrijwaringszone – dijk – 1*

Met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de zomerkades en de binnenbeschermingszone van waterkeringen geregeld. Met deze regeling is het niet mogelijk om direct te bouwen in overeenstemming met de enkelbestemming. Pas na

afwijking kan in overeenstemming met de enkelbestemming gebouwd worden. Bij de afwijking wordt het belang van de waterkering meegenomen.

5.5.4 *Vrijwaringszone – molenbiotoop*

De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is toegekend aan een aantal gebieden in Buren. Om de molen voldoende wind te garanderen, is op de verbeelding een zone aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte en waar voor nieuwe aanplant van beplanting een omgevingsvergunning nodig is. Bestaande bebouwing en beplanting kan worden gehandhaafd en valt onder de overgangsbepaling voor wat betreft de toegelaten (goot-)hoogten.

De toegestane hoogtes en de grootte van de cirkels zijn bepaald aan de hand van de formule die opgesteld is door "De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland". Deze formule is toegepast om de maximale toegestane hoogte van bebouwing te berekenen.

5.5.5 *Vrijwaringszone – weg*

De aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is opgenomen voor zones aan beide zijden van wegen met de bestemming 'Verkeer'. De aanduiding is bedoeld voor het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Voor het verlenen van afwijkingen en voor het wijzigen van het plan, moet de wegbeheerder worden gehoord. Voor de rest mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

5.5.6 *Wetgevingszone – wijzigingsgebied wegbestemmen woningbouw*

De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied wegbestemmen woningbouw' is opgenomen op vijf locaties waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Om te voorkomen dat planologische capaciteit aanwezig is, waar geen gebruik van wordt gemaakt, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen, die niet binnen drie jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd, worden wegbestemd, om op deze manier beter te sturen op de woningbouwbehoefte in de Gemeente Buren.

5.6 **Algemene afwijkingsregels**

In het bestemmingsplan zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de daaropvolgende veegplannen. Na afwijking kan het college medewerking verlenen aan verschillende mogelijkheden binnen het plangebied. Een aantal van deze mogelijkheden zijn hieronder benoemd.

5.6.1 *Bed & breakfast*

Vanuit recreatief oogpunt wordt ingezet op bed & breakfast-gelegenheden. In deze afwijkingsbevoegdheid zijn hiervoor onder voorwaarden mogelijkheden opgenomen. De mogelijkheden zijn in overeenstemming het bestaande beleid van de gemeente.

5.6.2 *Kleine uitbouwen woningen*

Soms kunnen kleine uitbouwen bij woningen (waartegen ruimtelijk geen bezwaren zijn) door toepassing van de regels te beperkt worden. In die gevallen kan daarmee soepel worden omgegaan met deze afwijkingsbevoegdheid.

5.6.3 *Mantelzorg*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om mantelzorg toe te staan en een woning te vergroten voor zorgbehoevende personen.

5.6.4 *Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om 'aan huis gebonden nevenactiviteiten' en 'kantoor- en praktijkruimten' toe te staan. De beide begrippen zijn in de begripsbepalingen toegelicht.

5.6.5 *Evenementen*

Voor het toestaan van evenementen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Nadere voorwaarden kunnen worden gesteld in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

5.6.6 *Nutsvoorzieningen*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen op te richten met een maximale inhoud van 50 m³.

5.6.7 *Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector*

Met deze afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om gronden te kunnen gebruiken ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector.

5.6.8 *Monumenten*

Met deze afwijking kan onder voorwaarden van de beschermingsregeling in het plan worden afgeweken voor de instandhouding, dan wel het herstel of de herbouw van bouwwerken om te kunnen voldoen aan de Monumentenwet of gemeentelijke Monumentenverordening.

Daarnaast kan via afwijking onder voorwaarden oprichting van een bouwwerk worden toegestaan op een erf dat behoort bij een Rijks- of gemeentelijk monument.

Bovendien kan via afwijking onder voorwaarden één extra woning worden gerealiseerd met een minimale inhoud van 300 m³ binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat is aangemerkt als Rijksmonument, gemeentelijke monument ofwel is aangeduid als 'karakteristiek' ten behoeve van de instandhouding van het betreffende gebouw.

5.6.9 Bijbehorende bouwwerken op een grote afstand van de woning

Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om het mogelijk te maken dat bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de huispercelen kunnen worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale afstand van 70 meter uit de achtergevel.

5.6.10 Terrassen bij een horecafunctie

De gemeente heeft recentelijk een terrassenbeleid ontwikkeld voor horecabedrijven. Een onderdeel van dit beleid is het, door middel van het toepassen van een algemene afwijkingsregel, reguleren van terrassen, die direct grenzen aan een horecafunctie, maar die gelegen zijn op gemeentelijke gronden. De algemene afwijkingsregel is derhalve opgenomen in onderhavige herziening.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buren, herziening 2018' is een zogenaamd 'veegplan'. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Buren geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. In overeenstemming met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Als er geen sprake is van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dan zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Hiertoe is het ontwerp bestemmingsplan aan de betreffende instanties toegezonden en zijn gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan verwerkt.

6.2.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht in de periode tussen februari en april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarin een ieder een zienswijze naar voren kon brengen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'nota van zienswijzen'.

BIJLAGEN bij toelichting

1. Ruimtelijke onderbouwing Hulsterstraat 7, Buren
2. Ruimtelijke onderbouwing Vossenpassenweg 2a, 13 en 15, Ingen
3. Ruimtelijke onderbouwing Lienderveldsestraat 10, Lienden
4. Ruimtelijke onderbouwing Groeneweg 9 en 9A, Zoelmond
5. Ruimtelijke onderbouwing De Brei 3, Ingen
6. Ruimtelijke onderbouwing De Steeg 5, Ingen