

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
19 mei 2020	D.055572 Z.001658

Voorstel ingebracht door G. Klop
Portefeuillehouder P.J.A.M. van der Hurk
Begrotingsprogramma en Ruimte / Ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019' (veegplan)

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Buren, herziening 2019' zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Buren, herziening 2019" met IDN NL.IMRO.0214. BURBP2019001-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpplan. De wijzigingen ten opzichte van dat ontwerp zijn:
 - a. De voorgestelde wijzigingen uit de Nota van zienswijzen (hoofdstukken 2 en 3).
 - b. Het verwijderen van de ontwikkeling aan de Hellenbergstraat 1a te Eck en Wiel uit het bestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
4. In te stemmen met het toepassen van Wro-coördinatie voor het plan Grotebrugse Grintweg 3 te Zoelen.
5. Een hogere geluidwaarde toe te kennen voor de toe te voegen woning op de locatie Culemborgseweg ong. te Asch.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente Buren werkt al lange tijd met zogenaamde 'veegplannen'. In een veegplan bundelen we plannen van initiatiefnemers en ambtelijke aanpassingen in één bestemmingsplan. Het veegplan 'Buren, herziening 2019' heeft als ontwerp ter inzage gelegen. In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag kregen we 5 zienswijzen. Deze zienswijzen beantwoorden wij in de 'Nota van zienswijzen'. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt aan de gemeenteraad voor ter vaststelling.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De gemeente Buren werkt al lange tijd met zogenaamde 'veegplannen'. In een veegplan bundelen we plannen van initiatiefnemers en ambtelijke aanpassingen in één bestemmingsplan. Nadat ons college het afgelopen jaar een positief standpunt had ingenomen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buren, herziening 2019' met IDN NL.IMRO.0214.BURBP2019001-ON01, heeft dit in de periode van donderdag 11 juli tot en met woensdag 21 augustus 2019, ter inzage gelegen op het gemeentehuis met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen op kenbaar te maken bij uw gemeenteraad.

Op de volgende pagina volgt een overzicht van alle ontwikkelingen die meegenomen zijn in dit bestemmingsplan samen met een korte omschrijving van het initiatief. Voor een meer uitgebreide omschrijving verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlagen bij dit voorstel zijn gevoegd.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

	Plaats	Adres	Omschrijving
1	Asch	Achterstraat 5, Culemborgseweg (ong)	Realisatie van één extra woning op basis van ons VAB beleid.
2	Buren	Aalsdijk 2-3	Sloop woning en bijgebouwen Aalsdijk 2. Bouw nieuwe woning op westzijde perceel. Bouw hooiberg bij Aalsdijk 3.
3	Buren	Erichemsekade 5b	Uitbreiding bestaand fruitteeltbedrijf. Toename opslagmogelijkheden.
4	Eck en Wiel	Hellenbergstraat 1a	Sloop gymzaal en realisatie van twee woningen.
5	Ingen	Provincialeweg 52	Toestaan hogere bouwhoogte voor een deel van het bedrijfsgebouw. Mogelijk maken kantoorruimte op de verdieping.
6	Ingen	Woudstraat 15	Beëindigen agrarisch bedrijf en verplaatsing van één wooneenheid in het monumentale pand naar elders op het perceel.
7	Zoelen	Grotebrugse Grintweg 3	Bestemmen nieuw agrarisch bouwperceel ten behoeve van een fruitbedrijf. Vervangen en vergroten oude bedrijfspanen voor een nieuw bedrijfspan.

Voor het initiatief aan de Grotebrugse Grintweg passen we een zogenaamde Wro-coördinatie toe. Dat betekent dat de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gezamenlijk de procedure doorlopen. Initiatiefnemer kan na afloop van de procedure dan sneller bouwen. De rechten van andere burgers of initiatiefnemers worden hiermee niet geschaad. Wij vragen uw raad om in te stemmen met deze werkwijze.

Verder merken wij op dat de ontwikkeling van de gemeente zelf op de locatie Hellenbergstraat 1a te Eck en Wiel in zijn geheel uit het bestemmingsplan is gehaald. De discussie over de nieuwe sporthal is nog niet afgerond. Op dit moment kan nog niet uitgesloten worden dat de gymzaal op de huidige locatie aanwezig blijft. Uw gemeenteraad zal daar waarschijnlijk later dit jaar (september) een standpunt over innemen. Op het moment dat er meer duidelijkheid is over een eventuele nieuwe locatie voor de sporthal, zal bekeken worden of er een nieuwe procedure wordt opgestart.

Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve wijzigingen zijn aanpassingen die door de gemeente zelf worden doorgevoerd. In enkele gevallen worden correcties doorgevoerd op de oude bestemmingsplannen en soms is er sprake van ondergeschikte wijzigingen. Hieronder een overzicht:

	Plaats	Adres	Omschrijving
1	Lienden	Drosseweg 2	Bieden mogelijkheid om de aanwezige garage te slopen en hier in de plaats een nieuwe garage te bouwen.
2	Ommeren	Het Voorburg	Aanpassing van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Kernen Buren, 1 ^e herziening.
3	Buren	Landgoed Biesterbosch	Opname specifieke bouwaanduiding – 6.
4	Buren	Landgoed Nieuwe Steeg	Opname specifieke bouwaanduiding – 7.
5	Beusichem	Landgoederen	Herstel onjuiste opname regels in bestemmingsplan 'Buitengebied, 4 ^e herziening' voor de landgoederen 't Rijbosch en Bloemstuiver.
6	Lienden	Marsdijk 13	Vertaling verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan (hoogte silo) en het ondergeschikt verschuiven van de exacte bouwlocatie van die silo.
7	Beusichem	Molenkade 10	Afstemming regels op de feitelijke en vergunde situatie plus opname juiste archeologische dubbelbestemming.
8	Maurik	Oosterweyden	Aanpassing 'reststroken' met bestemmingen Verkeer en Tuin naar Wonen.

Wat de aanpassingen van de reststroken betreft die omgezet worden in de nieuwbouwwijk Oosterweyden, in het verleden heeft de gemeente met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over financiële compensatie. Gevolg is dat nu de bestemming omgezet moet worden naar 'Wonen'.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpplan zijn er in totaal vijf zienswijzen binnengekomen. Voor u ligt een voorstel over de reactie op die zienswijzen en over de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Met het veegplan willen we het onderstaande bereiken:

- Verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Buren mogelijk maken.
- Het bestemmingsplan voor enkele gebieden actualiseren.
- Het herstellen van zaken die eerder niet goed zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Wij hebben de onderstaande argumenten om mee te werken aan de verschillende voornemens in het voorliggende bestemmingsplan.

- *Op basis van de ingekomen zienswijzen is het plan gedeeltelijk aangepast*
Er zijn in totaal vijf zienswijzen binnengekomen. In de Nota van Zienswijzen zijn deze samengevat en er is een ambtelijke reactie verwoord. Hieruit komt naar voren dat er enkele aanpassingen doorgevoerd moeten worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast worden nog enkele andere wijzigingen (ambtshalve) voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen kunt u terugvinden in de betreffende Nota.
- *De plannen passen binnen het gemeentelijk beleid.*
Het geldende gemeentelijke beleid ligt onder andere vast in de Structuurvisie Buren 2009-2019 en de Toekomstvisie Buren 2030. De plannen die we opnemen in het bestemmingsplan passen in dat beleid. U kunt dit nalezen in de ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende plannen. Deze zijn als bijlagen bij dit voorstel gevoegd.
- *De ontwikkelingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening*
Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en ambtshalve wijziging is onderbouwd waarom het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de ontwikkelingen is dat beschreven in een ruimtelijke onderbouwing. Ook zijn hier de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken in opgenomen.
- *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*
Met de initiatiefnemers sloten we anterieure overeenkomsten om de kosten te verhalen. Hierdoor hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.
- *Het plan past binnen de coördinatieverordening*
Op 26 februari 2013 stelde de gemeenteraad de Coördinatieverordening gemeente Buren vast. Op basis van artikel 4 van die verordening kunnen wij de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning coördineren. Eén initiatiefnemer wenst voor deze procedure in aanmerking te komen. Het betreft de Grotebrugse Grintweg 3 in Zoelen.
- *Op één locatie wordt een hogere geluidwaarde toegekend*
Uit geluidsonderzoeken is gebleken dat er op twee locaties sprake is van een hogere geluidwaarde (boven de voorkeursgrenswaarde). Het gaat hier over de geluidwaarden op de gevels van de toe te voegen woningen op de locaties Culemborgseweg ong. te Asch en Hellenbergstraat 1a. Deze waarden overschrijden de maximale ontheffingswaarde niet. Aangezien de Hellenbergstraat 1a uit het bestemmingsplan wordt gehaald, wordt uw gemeenteraad daarom verzocht om alleen voor de nieuw te bestemmen woning aan de Culemborgseweg ong. een hogere geluidwaarde toe te kennen.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen tegen het uiteindelijke vaststellingsbesluit van uw gemeenteraad. Datzelfde geldt voor alle overige belanghebbenden indien het beroep betrekking heeft op de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen aan het plan.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Dit betekent dat initiatiefnemers hun plannen niet kunnen realiseren. Daarbij gaan de ambtelijke aanpassingen dan niet door, hetgeen betekent dat het actualiseren en verbeteren van het doelmatiger gebruik van gronden niet doorgaat.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee. De initiatiefnemers betalen de kosten voor het eigen plan. Voor de ambtelijke aanpassingen komen de kosten voor onze rekening. De kosten brengen we ten laste van programma Ruimte, ruimtelijke ordening. Er is nog voldoende budget beschikbaar.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Initiatiefnemers stelden voor hun plannen een ruimtelijke onderbouwing op. Deze onderbouwingen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. In deze onderbouwingen staat hoe het plan past binnen beleid en wetgeving. Verder nemen we ambtelijke aanpassingen mee en onherroepelijke omgevingsvergunningen. Ook geven we aan hoe we omgaan met de zienswijzen.

Hieronder nog een kort overzicht van de zienswijzen en een samenvatting van onze reactie hierop. Tevens nog een overzicht van de laatste aanpassingen bij de omzetting van het ontwerpplan naar een definitieve versie.

- Zienswijze 1 (Marsdijk 13) Indiener verzoekt om de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de functieaanduiding nutsvoorziening op te nemen op de verbeelding nabij Marsdijk 13 in Lienden.
De gemeente meent dat de veiligheidsafstanden al voldoende geborgd zijn middels het Activiteitenbesluit. Verder past het toekennen van de functieaanduiding nutsvoorziening niet binnen de plansystematiek die de gemeente Buren hanteert.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen.
- Zienswijze 2 (Marsdijk 13) Indiener is van mening dat er aanleiding is om de omgevingsvergunning uit 2016 voor de locatie Marsdijk 13 in Lienden in te trekken om verdere verrommeling van de uiterwaarden te voorkomen. Indiener geeft aan dat hij niet kan beoordelen of de nieuwe locatie van de silo van invloed zal zijn op de invulling van het landschap en de beleving daarvan door indiener. Indiener wil weten of de omgevingsvergunning één op één is overgenomen in het bestemmingsplan. Ook wil hij bevestigd zien dat er geen ruimere mogelijkheden worden toegerekend ten aanzien van de hoogte van de silo.
De gemeente heeft vernomen dat initiatiefnemer de silo nog steeds wenst te bouwen en ziet geen aanleiding om de omgevingsvergunning in te trekken. Gezien het feit dat de bouwmogelijkheid gelijk blijft en enkel verschuift qua locatie, tezamen met het feit dat de silo op grote afstand van de locatie van indiener (ca 300 meter), is de impact op het landschap en op de beleving van indiener beperkt.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen.

- Zienschwizze 3 (Woudstraat 15) Indierer draagt verscheidene grieven aan. Deze gaan onder andere in op de publicatie van het ontwerpplan, de geschetste ontsluiting van het perceel, de ruimtelijke onderbouwing, de uitgevoerde onderzoeken en de ophoging nabij diens perceel.
De zienschwizze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, waaronder het opnemen van de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek en een aanvullend onderzoek flora en fauna inclusief mitigatieplan.
- Zienschwizze 4 (Landgoederen) Ten aanzien van de landgoederen 't *Rijbosch* en *Bloemstuiver* zijn volgens indierer enkele zaken onjuist opgenomen. Dit is eerder door de gemeente geconstateerd en in het ontwerpbestemmingsplan zijn daarom meerdere ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Indierer meent dat de omissies niet geheel juist zijn verholpen. De bestaande rechten worden niet gerespecteerd.
Naar aanleiding van de zienschwizze wordt artikel 31.5 uit het bestemmingsplan Buitengebied, 4e herziening' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019'. De zienschwizze is hiermee deels gegrond.
- Zienschwizze 5 (Aalsdijk 2 en 3) Het waterschap heeft opmerkingen over het westelijke bouwvlak dat betrekking heeft op het plan Aalsdijk 2 en 3 in Buren als onderdeel van het veegplan. Volgens het waterschap is dit vlak deels binnen de kernzone van de regionale waterkering geprojecteerd. Het waterschap staat in principe geen nieuwe permanente bouwwerken toe in de waterkering.
Er is per abuis niet op de juiste wijze rekening gehouden met de belangen van het waterschap. Het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019' wordt gewijzigd vastgesteld, zodat de belangen van het waterschap op de juiste manier zijn geborgd.
De zienschwizze is gegrond, het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Hieronder treft u een overzicht van de overige wijzigingen die doorgevoerd zijn bij de omzetting van het ontwerp- naar een definitief bestemmingsplan:

- Hellenbergstraat 1a, Eck en Wiel: deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
- Voor meerdere locaties zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd aan de stukken.
- Grotebrugse Grintweg 3, Eck en Wiel: verschillende onderzoeken zijn afgerond en toegevoegd aan de stukken. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels over de afronding en uitkomst van het aanvullende bodemonderzoek. Er kan pas een omgevingsverunning worden verleend als gebleken is dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt.
- Landgoed Beusichem: het beeldkwaliteitsplan voor deze locaties is aangepast (ondergeschikte wijzigingen) en is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De voorgestelde planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Actie
21 april 2020	Behandeling in agendacommissie
6 mei 2020	Voorbespreking en openbare infobijeenkomst
19 mei 2020	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
Begin juni	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage voor beroep
Medio juli (mits geen beroep / voorlopige voorziening)	Inwerkingtreding

Na afloop van de termijn dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, informeren wij u via het raadsjournaal of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019'.

8. Financiën

Met de initiatiefnemers sloten we overeenkomsten om de kosten te verhalen. Hierdoor hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen. Bij een beroepszaak verhalen we de kosten op de initiatiefnemers. Dit spraken we af in de eerder gesloten anterieure overeenkomst.

De ambtshalve wijzigingen betalen we vanuit het reguliere budget (taakveld 81, Ruimtelijke Ordening).

9. Communicatie

Tijdens een vergadering van de werkgroep Ruimte in 2018 vertelden wij over de ruimtelijke ontwikkelingen en ambtshalve wijzigingen die in het ontwerp zouden komen van het veegplan. Op 5 februari 2020 werd diezelfde werkgroep nog eens geïnformeerd over de stand van zaken.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke wijze, inde zakengids, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze en overige belanghebbenden ontvangen een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan.

Wij hebben de initiatiefnemers die deelnemen in het plan niet opgedragen om een omgevingsdialoog te voeren. Ten tijde van de eerste planvorming in 2018 was dat nog niet gebruikelijk.

10. Burgerparticipatie

Bij een veegplan nodigen wij iedereen uit om een plan in te dienen. Tijdens de terinzagelegging konden burgers het plan inzien. Vragen kunnen zij altijd stellen. In de periode van 6 weken dat het plan ter inzage lag, kon iedereen een reactie indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

11. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op het voorliggende advies.

12. Achtergrondinformatie

Eerder hebben wij u medegedeeld dat na deze veegplanronde geen nieuwe veegplanprocedure meer wordt opgestart. Dit had ermee te maken dat op 1 januari 2021 de Omgevingswet in werking zou treden. Het risico was groot dat als wij een nieuwe procedure zouden starten, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen ontwerpplan in procedure zou zijn gebracht. Dit zou dan betekenen dat het plan helemaal omgezet zou moeten worden naar een Omgevingsplan (nieuwe stijl). Inmiddels is de inwerkingtreding van de Omgevingswet tot nader orde uitgesteld. Wij bekijken of we toch een nieuwe veegronde willen starten.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Buren, herziening 2019'
3. Ruimtelijke onderbouwingen
4. Nota van zienswijzen
5. Verzoek hogere geluidwaarde

Inlichtingen bij:

Naam	G. Klop
Team	Beleid

