



provincie  
**GELDERLAND**

De Raad van de gemeente Buren  
Postbus 23  
4020 BA Maurik

GEMEENTE BUREN	
registr.	6151
d.d.	18 MEI 2009
afd.	Galghe RO
kopie	29000

15 mei 2009 - zaaknr. 2008-020683

Bestemmingsplan Woongebied Lingemeer

Brief d.d. 24 november 2008  
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

#### PLANBESCHRIJVING

De recreatiewoningen in Park Lingemeer, gelegen in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe, zijn jarenlang illegaal permanent bewoond geweest. Beide gemeenten hebben lang geprobeerd om via handhavingprocedures deze illegale situaties op te heffen.

Het Rijk heeft in 2004 in de Nota Ruimte een mogelijkheid geboden om de recreatiefunctie te wijzigen in een woonfunctie.

Op 2 juli 2008 hebben Provinciale Staten besloten om het beleid omtrent recreatiewoningen in lijn te brengen met de intentie van het kabinetsstandpunt. Dit houdt in, voor zover hier van toepassing, dat legalisatie van recreatiewoningen voor permanente bewoning is toegestaan. Hierbij is het aan de gemeente om te oordelen of men wil handhaven of wil legaliseren.

Het bestemmingsplan Woongebied Lingemeer is een herziening van het bestemmingsplan Park Lingemeer, waarin de bestemming 'recreatie' wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Naast de bestaande woningen biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van enkele starters- en seniorenwoningen.

#### PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 4 november 2008 van de Raad van de gemeente .

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 13 november 2008 .

#### BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- 1 [redacted]
- 2 [redacted]
- 3 [redacted] Zoelmond
- 4 [redacted]
- 5 [redacted]

De gemeenten Buren en Neder-Betuwe hebben gezamenlijk een Nota van beantwoording woongebied Lingemeer opgesteld, waarin de ingebrachte overlegreacties en de zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord.

Zowel in dit besluit als in het besluit met betrekking tot het bestemmingsplan Woonpark Lingemeer van de gemeente Neder-Betuwe behandelen wij alle bedenkingen die tegen beide bestemmingsplannen zijn ingediend.

## SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

1

### SAMENVATTING

- a. Door de legalisatie van de recreatiewoningen komen er op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij "(WGV) 24 woningen in de geurcontour van de veehouderij van reclamant. Reclamant vreest dat dit betekent dat zijn stallen leeg komen te staan en er geen nieuwe milieuvergunning verkregen kan worden.  
Een bijkomend probleem is dat de veehouderij in de gemeente Neder-Betuwe ligt, terwijl de woningen die binnen de geurcontour komen te vallen in de gemeente Buren zijn gelegen.  
Bij beoordeling van ruimtelijke ordeningsplannen nabij veehouderijen moet de "omgekeerde werking van de WGV" in acht worden genomen. De reden hiervoor is dat een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Om te beoordelen of dit het geval is moeten alle omliggende veehouderijen tot een afstand van twee kilometer in beeld worden gebracht en het cumulatief-effect (de zogenaamde achtergrondbelasting) daarvan op de te legaliseren woningen worden berekend. Dit is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan niet gebeurd. De gemeente onderkent in de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 38) dat zonder een actief gemeentelijk beleid ten aanzien van geur de recreatiewoningen niet de bestemming wonen kunnen krijgen. De gemeente concludeert echter dat een actief milieubeleid bij een eventuele verlenging van de milieuvergunning zal worden gevoerd.
- b. Reclamant bezit een perceel landbouwgrond ten noordoosten van en grenzend aan het bestemmingsplan. Omdat in de nabije toekomst dit perceel wordt ingeplant met kersbomen waar regelmatig gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, moet rekening worden gehouden met een minimale afstand van de te bouwen gestapelde woningen tot het perceel van reclamant.

### BEOORDELING

Ad a. De Wet geurhinder en veehouderij zegt over een geurgevoelig object: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

De situatie verandert dus door het voorliggende bestemmingsplan niet.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het toetsingskader voor geur met betrekking tot dierverblijven.

De gemeente heeft aangegeven dat voor het bedrijf van reclamant door middel van een actief milieubeleid ten aanzien van de geurproblematiek een eventueel probleem bij het verlenen van de milieuvergunning voorkomen zal worden.

Wij constateren dat hier niet in strijd met de wet is gehandeld.

Ad b. Reclamant geeft aan dat in de nabije toekomst op zijn perceel kersenbomen worden ingeplant. Wij hebben geconstateerd dat er ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen kersenbomen waren ingeplant.

Overigens is de afstand tussen het perceel van reclamant en de locatie waar de appartementencomplexen worden gebouwd ongeveer 70 m. De minimale afstand voor de zone met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is 50 m. Wij constateren dat hier niet in strijd met het recht is gehandeld.

Naar onze mening geeft deze bedenking geen aanleiding om goedkeuring aan enig plandeel te onthouden.

2



#### SAMENVATTING

Reclamant exploiteert een fruitboomgaard binnen 50 meter van het bewoningsgebied. In het bestemmingsplan is geen spuitzone opgenomen. Reclamant heeft geprobeerd met de gemeente tot een oplossing te komen. Volgens reclamant geeft de gemeente op geen enkele wijze invulling aan het verzoek alsnog een spuitzone op te nemen dan wel op een andere wijze tot schadeloosstelling over te gaan.

#### BEOORDELING

Door de bestemmingswijziging van recreatiewoningen naar reguliere woningen verandert er voor reclamant niets aan de situatie.

Wij zien dan ook geen reden om goedkeuring aan enig plandeel te onthouden.

3



#### SAMENVATTING

- a. Reclamant is van mening dat legalisering van de illegaal bewoonde recreatiewoningen in strijd is met de beleidsregels van de provincie. Handhaving was immers volop mogelijk en leek perspectiefvol.
- b. De bewoners worden voor hun gedrag in strijd met de wet beloond met een verdubbeling van de waarde van hun onroerend goed. De economische uitvoerbaarheid van het plan is dubieus. Er is nauwelijks geld om schadevergoeding aan een aangrenzende agrariër te betalen, laat staan voor een volwaardige ontsluiting. Reclamant heeft aan de gemeente voorgesteld om de helft van de winst af te romen zodat de gemeente vele jaren uit de financiële zorgen kan zijn.
- c. Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven komt in Buren veelvuldig voor. Legalisering van Lingemeer leidt naar de mening van reclamant tot precedentwerking elders. Dit wordt door de gemeente ontkend omdat de verschillende situaties niet vergelijkbaar zijn.  
In de regio is behoefte aan recreatiewoningen. Dit wordt door Gedeputeerde Staten ook onderkend.  
De gemeente Buren heeft in haar structuurvisie aangegeven dat het gebied Beldert-Lingemeer uiterst geschikt is voor een verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatieterreinen. Door het bestemmen van Lingemeer als woongebied wordt ondoelmatig met ruimte omgesprongen, en dat nog wel in een Nationaal Landschap.
- d. Reclamant is van mening dat de toevoeging van bijna 400 woningen aan de woningvoorraad van Buren en Neder-Betuwe disproportioneel is en consequenties moet krijgen voor de woningbouwprogrammering, zeker in Buren. Reclamant verzoekt ons hiermee rekening te houden bij onze provinciale volkshuisvestingsplannen en tijdig te reageren op gemeentelijke plannen, die gericht zijn op nieuwe woningbouw.

- e. Er is sprake van een uiterst monofunctioneel woongebied. Hierdoor ontstaat een woonmilieu voor permanent wonen dat zo erbarmelijk en kwalitatief zo armoedig is, dat hierdoor op korte termijn voor sociale problemen moet worden gevreesd. Deze situatie wordt nog versterkt door het bouwen van de appartementen. Hieraan moet goedkeuring worden onthouden.

#### BEOORDELING

Ad a Wij hebben in dit besluit onder het kopje Planbeschrijving aangegeven dat legalisering van de illegaal bewoonde recreatiewoningen in lijn is met het besluit van Provinciale Staten van 2 juli 2008.

Ad b De gemeente heeft in de Nota van beantwoording aangegeven dat zij afspraken met de bewoners heeft gemaakt, waardoor het niet mogelijk is om tot de voorgestelde financiële afroaming te komen.

Wij constateren dat deze afspraken van privaatrechtelijke aard zijn tussen de gemeente en de bewoners. Deze vallen buiten de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

Ad c Zoals wij onder het kopje Planbeschrijving hebben aangegeven is de legalisatie van woonpark Lingemeer overeenkomstig het besluit van Provinciale Staten van 2 juli 2008. Elk ander initiatief om tot legalisatie over te gaan zal de gemeente moeten toetsen aan dit besluit van Provinciale Staten.

Ad d De woningen worden aan de woningvoorraad van de gemeenten toegevoegd. Dit geldt ook voor de bewoners. Er wordt dus door de toevoeging aan de woningvoorraad niet gekort op de behoefte.

Ad e Wij hebben de gemeente in het voortraject van de bestemmingsplanprocedure geadviseerd meer maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied mogelijk te maken. Artikel 14, lid 2 van de Planregels maakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Wij hebben tevens geadviseerd een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw mogelijk te maken. Dit is door de voorgenomen bouw van appartementencomplexen voor starters en senioren gebeurd.

Wij concluderen dat bovenstaande ons geen aanleiding geeft goedkeuring aan enig plandeel te onthouden.

4

#### SAMENVATTING

Reclamanten hebben hun bedenking ingezonden namens 19 bewoners aan de Gelderse Singel en de Betuwe Singel.

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden er in plaats van 7 vrijstaande woningen nu op de koppen van de singels 13 starters- en 9 seniorenwoningen gebouwd, in een aaneengesloten bebouwing. De woningen worden in 2 complexen van gestapelde woningen gebouwd.

Dit heeft voor reclamanten de volgende consequenties.

- a. Vanuit alle kanten en hoogtes wordt er in en op de woningen van reclamanten gekeken, waardoor de privacy ernstig wordt aangetast.  
Nu is het uitzicht van reclamanten tot aan de Grebbeberg. Bij de oorspronkelijke bouwplannen kon er tussen de geplande vrijstaande woningen door gekeken worden. Door de bouw van de woningcomplexen zal het uitzicht in zijn geheel verdwijnen. Als deze plannen bij de koop van hun woningen bekend zouden zijn geweest, zou er in veel gevallen niet tot koop zijn overgegaan.  
De woningen zijn op de oostzijde van de woningen van reclamanten gepland, waardoor er, zeker door de grotere hoogte, in de ochtend erg veel lange schaduw ontstaan.
- b. De huidige opzet van de wijk is open van structuur. Als de kopse kanten van de singels worden dichtgebouwd ontstaat er een effect wat niet bij de wijk past.

- c. Door deskundigen, waaronder een beleidsmedewerker van de gemeente Buren en een makelaar, is bevestigd dat door de bouw van de gestapelde woningen planschade aan de omliggende woningen zal ontstaan. De gemeente voert daarbij aan dat door de legalisatie van de woningen de waarde zal stijgen. Reclamanten bestrijden dit omdat een deel van de bestaande woningen al voor marktconforme prijzen zijn gekocht.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan van 2 september 2008 stond op bladzijde 18 (dit komt niet terug in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan) dat de gestapelde woningen voor een deel komen op de plaats van vergunde vrijstaande woningen. Dit is niet juist. Op de tekening en prijslijst van 21 november 2000 staan op beide locaties, waar nu de 2 wooncomplexen moeten komen, vrijstaande woningen ingetekend. Op grond van deze gegevens hebben de huidige bewoners hun woning gekocht. De bevoegdheid van de gemeente om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen is ontoelaatbaar en heeft grote gevolgen voor de bewoners.

Reclamanten verzoeken goedkeuring te onthouden aan de bouw van de starters- en seniorenwoningen op de kop van de singels.

#### BEOORDELING

Ad a. De privacy en het uitzicht wordt door de bouw van gestapelde woningen beperkt aangetaast. Wij zijn van mening dat dit in onderhavig bestemmingsplan een acceptabele situatie is.

Ad b. Naar onze mening wordt door de bouw van de appartementencomplexen voor starters en senioren de leefbaarheid binnen de woonwijk verbeterd. Wij hebben dit ook eerder aan de gemeente geadviseerd. Wij onderschrijven dan ook de reactie van de gemeente in de Nota van beantwoording.

Ad c. Indien reclamant van oordeel is dat hij schade lijdt door de bepalingen in het onderhavig bestemmingsplan, kan hij t.z.t. een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ad d. De gemeenteraad is bevoegd op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vast te stellen. Naar onze mening is hier geen sprake van bijzondere omstandigheden op grond waarvan een uitzondering had moeten worden gemaakt op dit uitgangspunt.

Wij concluderen dat vorenstaande geen aanleiding geeft om goedkeuring aan enig plandeel te onthouden.

5

#### SAMENVATTING

De gemeenten Tiel en Neder-Betuwe, de Regio Rivierenland en de provincie Gelderland treffen voorbereidingen voor uitbreiding van het bedrijvenpark Medel. De uitbreiding wordt aangeduid met de naam Medel 1a en 2.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat bij de plannen voor Medel 2 rekening is gehouden met de legalisatie van het Lingemeer en dat deze legalisatie geen beperkingen oplegt aan het ontwikkelen van het bedrijventerrein. Reclamant is het hier om de volgende redenen niet mee eens.

- a. Voor Medel 1a en 2 moet een geluidszone worden vastgesteld voor de cumulatieve geluidsbelasting door de gevestigde en te vestigen bedrijven. Recreatiewoningen zijn in de Wet Geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Reguliere woningen wel. De bestemmingswijziging van recreatie naar wonen betekent een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven die veel geluid produceren.

- b. Bij de bescherming van woningen tegen geurhinder worden verschillende beschermingsniveaus gehanteerd. De bestemmingswijziging zal ook op dit aspect een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van Medel 1a en 2 kunnen opleveren. De bestemmingswijziging zal met name voor de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën een beperking opleveren. In regionaal verband is echter afgesproken dat Medel een taak heeft in het opvangen van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën.

#### BEOORDELING

Ad a. Recreatiewoningen die permanent worden bewoond, worden gekwalificeerd als geluidgevoelige objecten. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 oktober 2006, nummer 200510113/1.

Met de legalisatie van de permanent bewoonde recreatiewoningen verandert de situatie dus niet met betrekking tot de geluidsbelasting.

Ad b. In geval van ontwikkelingen en uitbreidingen zal de geldende wet- en regelgeving moeten worden toegepast. Naar onze mening worden deze ontwikkelingen niet belemmerd door de bestemmingswijziging van recreatiewoningen naar reguliere woningen.

Deze bedenking leidt niet tot het onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan.

#### PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

#### ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

#### BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 14 van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris  
van de Koningin

secretaris

bijlagen