

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)  
bestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”**

Bestemmingsplan	: “Buitengebied, tweede herziening”
Datum vaststelling raad	: 27 maart 2012
Behorend bij raadsbesluit	: RV/12/00139

## **Inhoudsopgave**

<b>I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”</b>	<b>3</b>
<b>II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid</b>	<b>4</b>
<b>III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen</b>	<b>5</b>
<b>IV. Aanpassingen ambtshalve</b>	<b>29</b>
<b>V. Overzicht voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan</b>	<b>32</b>

## **I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening”**

De plangebieden liggen verspreid over het buitengebied van de gemeente Buren. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor 18 nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat hierbij onder andere om:

- vestiging van nieuwe en vergroting van bestaande agrarische bedrijven;
- sloop agrarische bedrijfsgebouwen, in ruil waarvoor de eigenaren woningen mogen bouwen;
- vergroting van een loonwerkbedrijf in Ommeren;
- een landgoed bij Eck en Wiel;
- een houtversnipperbedrijf in de Middelwaard (Lienden);
- een kano- en duikcentrum bij de Beldert.

Het bestemmingsplan bestaat ook uit een paar andere gebieden. Hierbij valt te denken aan bestaande landgoederen. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen. Deze gebieden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan om het aantal verschillende bestemmingsplannen beperkt te houden. De bouw- en gebruiksregels voor deze gebieden veranderen niet.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, tweede herziening” lag met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van donderdag 10 november 2011 tot en met woensdag 21 december 2011 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

## II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Adres	Datum indiening	Datum ontvangst
1			19 november 2011	21 november 2011
2			25 november 2011	2 december 2011
3			30 november 2011	30 november 2011
4			2 december 2011	5 december 2011
5			3 december 2011	5 december 2011
6			6 december 2011	8 december 2011
7			30 november 2011	2 december 2011
8			5 december 2011	8 december 2011
9			12 december 2011	13 december 2011
10			12 december 2011	13 december 2011
11			12 december 2011	16 december 2011
12			12 december 2011	16 december 2011
13			15 december 2011	19 december 2011
14			18 december 2011	20 december 2011
15			19 december 2011	20 december 2011
16			19 december 2011	21 december 2011

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

### III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijzen 1 en 3

##### Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om medewerking te verlenen aan de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de P. van Westrhenenweg ongenummerd ten behoeve van een paardenhouderij. De volgende bezwaren worden aangevoerd:

- a. De grondslag voor medewerking van het college aan de bestemmingsplanwijziging is niet juist. Deze grondslag betreft namelijk een derde landbouwkundig advies, terwijl de eerste twee landbouwkundige adviezen negatief waren. Het college gaat er ten onrechte van uit dat dit derde landbouwkundig advies onafhankelijk is. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de betreffende adviseur ook degene was die de zienswijzen tegen de eerdere landbouwkundige adviezen opstelde.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan mag niet los worden gezien van het gedoogbesluit van het college van 6 september 2011. Hoewel het bestemmingsplan een bedrijfswoning niet direct toestaat, is het college getuige dit besluit wel voornemens bewoning toe te staan.
- c. Het gebied waarop de initiatiefnemer haar bedrijf (paardenhouderij) wil realiseren, leent zich niet voor deze activiteiten. Het gaat hier namelijk om een laaggelegen gebied met een hoge grondwaterstand, dat vooral in het najaar en de winter zeer nat en drassig is. De uitloopmogelijkheden en de mogelijkheden tot grazen zijn hierdoor zeer beperkt. Bovendien brengt dit gezondheidsrisico's voor de paarden met zich mee; paarden moeten immers droog staan.
- d. De totale oppervlakte van het perceel is slechts 2,1 hectare. Door de bouwwerken die op het perceel gerealiseerd moeten worden (o.a. rijhal, kantine, stalruimte en paddocks) blijft er maar zeer weinig weidegrond over voor de paarden (ca. 1 hectare). Daardoor is het bedrijf nauwelijks te onderscheiden van een niet-grondgebonden manege. Voor de activiteiten die initiatiefnemer wil uitvoeren, is minimaal 15 hectare grond in een voor de paardenhouderij geschikte omgeving noodzakelijk.
- e. Gelet op de ervaringen in het verleden, is het niet onaannemelijk dat er na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan op zeer korte termijn opnieuw illegale activiteiten worden uitgevoerd. Voorbeelden daarvan zijn paardrijlessen, buitenritten in de omgeving, ponykampen en paardgerelateerde cursussen. Zulke activiteiten veroorzaken overlast voor de omgeving, zoals in de berm geparkeerde auto's.
- f. De gemeente loopt een groot risico als het bedrijf van initiatiefneemster na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan niet levensvatbaar blijkt te zijn. De opstallen blijven dan in onbruik achter. Het college is nalatig geweest in het toetsen van de stellingen in de ruimtelijke onderbouwing, in het bijzonder over de (economische) haalbaarheid van de plannen. De aannames zijn, zeker in deze economisch slechte tijden, te rooskleurig.

##### Reactie gemeente Buren:

*Ad a. De bestemmingsplanherziening voor dit perceel is gebaseerd is op het derde landbouwkundige advies. De eerdere adviezen gaan, net als het derde advies van Land & Co, uit van een, uiteindelijk reële, volwaardige en grondgebonden paardenhouderij. Ook de provincie Gelderland concludeerde op basis van een eerder verzoek dat er sprake is van een in beginsel grondgebonden en agrarisch gelieerde activiteit.*

*In de zienswijze van reclamant wordt aangegeven dat Land & Co niet onafhankelijk is omdat zij in het eerdere traject de bezwaren namens de initiatiefnemer heeft opgesteld. Dit laatste klopt niet. Dobbelsteijn Bisschops c.s. heeft de bezwaren namens de initiatiefnemer ingediend. Land & Co (de heer Wieringa) heeft op verzoek van Dobbelsteijn Bisschops c.s. een rapportage aangeleverd met daarin zijn conclusies met betrekking tot agrarische aspecten ten behoeve van de ambtelijke advisering en bestuurlijke besluitvorming. In de brief wordt nadrukkelijk aangegeven dat het geen agrarisch advies of agrarische toetsing betreft. Ook is vermeld dat geadviseerd wordt als onafhankelijk adviseur. Land & Co (de heer Wieringa) is een specialist op het gebied van vernieuwende vormen van landbouw en multifunctionele landbouw. Dit wordt bevestigd door zijn betrokkenheid bij de VNG-publicatie „Multifunctionele landbouw en ruimtelijke ordening; handreikingen voor gemeentelijke plattelandsontwikkelingen“ en de samenwerking met het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.*

- Ad b. Op dit moment gaat het om een bestemmingsplanwijziging voor het realiseren van een natuurlijke paardenhouderij op het perceel. De initiatiefnemer heeft verzocht in het bestemmingsplan de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Volgens de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek is een bedrijfswoning pas mogelijk als er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. In het onderhavige geval gaat het om een opstartend bedrijf dat in potentie volwaardig is. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 is de systematiek opgenomen om ruimte te bieden aan startende agrarische bedrijven die in potentie volwaardig zijn. Het onderhavige plan voldoet aan de gehanteerde uitgangspunten. Op 6 september 2011 heeft het college besloten een inpandige bedrijfswoning binnen de geplande bebouwing tijdelijk te gedogen. Een gedoogbeschikking is nog niet afgegeven. Deze is pas aan de orde op het moment dat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning voor het pand. Het verlenen van een gedoogbeschikking is een aparte procedure waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld. Het college besloot op 6 september 2011 een inpandige woning te gedogen omdat het levende have betreft waarbij een bedrijfswoning noodzakelijk is. Dit is onder andere gebaseerd op de handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening van de VNG (februari 2009). Met een gedoogbeschikking kan de bewoning gekoppeld worden aan de initiatiefnemer. Door het inpandig toe te staan, ontstaat, in de opstartfase van het bedrijf, geen extra bebouwing. Pas als aangetoond is dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, kan een bedrijfswoning planologisch worden toegestaan.*
- Ad c. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft het perceel de bestemming “Agrarisch”. Het voorgestane gebruik betreft een agrarische functie (beweiding) en past binnen de bestaande bestemming. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk eventuele ontwatering te realiseren, grondverbetering toe te passen of verhardingen aan te brengen als dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Op de gronden van de initiatiefnemer zijn verschillende plekken waar de paarden droog kunnen staan.*
- Ad d. Op dit moment heeft de initiatiefnemer de beschikking over 2,1 hectare grond. Een deel van de paarden is op dit moment elders gestald. Binnen een periode van 5 jaar wenst zij door te groeien en het bedrijf op één plaats te concentreren. Doorgroei hoort bij een opstartend bedrijf. Verdere groei van het bedrijf is dan ook afhankelijk van het kopen of pachten van grond. Hiertoe kan pas worden overgegaan, als de basis van het bedrijf geregeld is. Het bedrijfsplan gaat uit van uiteindelijk doorgroei naar 40 tot 45 paarden. Initiatiefnemer houdt in haar natuurlijke paardenhouderij een koudbloedige ras. Dit heeft tot gevolg dat per hectare grasland 7 tot 8 paarden kunnen weiden. Voor het gewenste aantal paarden is dus ca. 6 hectare weidegrond noodzakelijk.*

*Initiatiefnemer heeft het eerste recht van koop op een nabij gelegen perceel van 1,9 hectare. Daarnaast is ook het naastgelegen perceel met een oppervlakte van 3,3 hectare te koop. Hierdoor kan de initiatiefnemer op termijn beschikken over een aaneengesloten perceel van 7,3 hectare. Na aftrek van het bouwvlak resteert ruim 6 hectare weidegrond. De andere gronden die nodig zijn voor de bedrijfsvoering dienen om te voorzien in de eigen voedselvoorziening. Het is niet noodzakelijk dat deze gronden direct aansluitend zijn gelegen. Vanuit de bedrijfsvoering is dit uiteraard wel wenselijk.*

- Ad e. In het verleden is een aantal illegale situaties geconstateerd. Met de bestemmingsplanherziening wordt echter een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt en geen manege. Maneges zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 bestemd als "Bedrijf – Buitengebied gebonden". Als er in de toekomst illegale activiteiten plaatsvinden op het perceel kan hiervoor een handhavingsverzoek worden ingediend. De gemeente moet dan in beginsel handhavend optreden.*
- Ad f. Zoals onder b al is aangegeven betreft het hier een opstartend agrarisch bedrijf dat in potentie volwaardig is. De gemeente wil, conform de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, deze ondernemer de ruimte bieden het bedrijf te ontwikkelen. Dit omdat er op basis van het laatste (maar ook de voorgaande) landbouwkundig advies sprake is van een in potentie volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. De gemeente heeft zich bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan op een groot aantal aspecten gericht. De economische uitvoerbaarheid is er daar één van. De initiatiefnemer beschikt over een hypotheek en een intentieverklaring van een financier. Beiden zijn eind 2011 nog bij de verstrekker geverifieerd en bevestigd. De verstrekte hypotheek is bestemd voor de aankoop van grond. Een externe partij financiert de opstallen. Overigens kan de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ook gefaseerd worden gerealiseerd. De eventuele fasering is niet alleen afhankelijk van de financiële mogelijkheden maar ook van de bedrijfsmatige noodzaak van de bebouwing.*

### **Conclusie:**

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

## Zienswijze 2

### Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om medewerking te verlenen aan de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de P. van Westrhenenweg ongenummerd ten behoeve van een paardenhouderij. De volgende bezwaren worden aangevoerd:

- a. Het mogelijk maken van bebouwing op het perceel, tast de landelijke omgeving aan.
- b. Er is te weinig parkeergelegenheid voor de nieuwe functie. Daardoor zullen auto's langs de weg moeten parkeren. Dit zorgt voor een onveilige situatie.
- c. Het is zeer wel mogelijk dat de initiatiefnemer haar plannen niet kan verwezenlijken. De paardenhandel ligt op het moment namelijk helemaal stil. Ook het feit dat er drie landbouwkundige adviezen nodig waren, toont aan dat de economische uitvoerbaarheid van de plannen te betwijfelen valt.
- d. Het toewijzen van een nieuw agrarisch bouwvlak verhoudt zich niet tot het beleid van de provincie dat juist beperkende regels stelt voor bedrijfsactiviteiten in het buitengebied.

- e. Er zijn voldoende bestaande geschikte locaties om het bedrijf te vestigen.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 de bestemming "Agrarisch". In het bestemmingsplan is aan de grond geen bijzondere, landschappelijke waarde toegekend. De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf past binnen de bestaande plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en het beleid van de gemeente.*
- Ad b. *Het perceel heeft voldoende oppervlakte om de noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren. In de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing is de situatietekening gevoegd. Hierop zijn 6 parkeerplaatsen aangegeven. Aansluitend op deze parkeerplaatsen is nog ruimte voor eventuele extra parkeerplaatsen.*
- Ad c. *De initiatiefnemer richt zicht op een zeer specifieke soort paarden. Het betreffende ras is nog relatief zeldzaam. Ook in de huidige economische situatie is er vraag naar de betreffende paarden.  
Het klopt dat voor het initiatief 3 landbouwkundige adviezen zijn uitgebracht. In 2010 is er naar aanleiding van een advies van de commissie Bezwaarschriften voor gekozen een derde advies aan te vragen. De eerdere adviezen gaan overigens, net als het advies derde advies van Land & Co, uit van een, uiteindelijk reële, volwaardige en grondgebonden paardenhouderij. In het advies van Land & Co is uitgegaan van geactualiseerde bedrijfsgegevens voor wat betreft het aantal paarden. Concreet is het aantal paarden toegenomen van 15 naar 20. Niet al deze paarden staan op dit moment op de onderhavige locatie.  
Zie ook onze reactie op zienswijze 1 onder f.*
- Ad d. *Vanuit het provinciaal beleid zijn er geen beperkingen voor de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven in normaal agrarisch gebied. Dit blijkt ook uit het feit dat bestemmingsplan Buitengebied 2008 door de provincie Gelderland is goedgekeurd. Dit bestemmingsplan biedt een kader voor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven.  
Vanuit het provinciaal beleid zijn wel forse beperkingen opgelegd voor de vestiging van niet agrarische bedrijven. Hier is echter geen sprake van bij onderhavig plan.*
- Ad e. *Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is afgewogen waar nieuwe agrarische bouwpercelen al dan niet mogelijk zijn. Hierbij is onder andere gekeken naar bijzondere waarden (zoals open komgebied) en verkeer. Er zijn zonder meer andere locaties waar een natuurlijke paardenhouderij zich kan vestigen. De gemeente beoordeelt echter of het ingediende plan passend is in de omgeving. Dit laatste is hier het geval.*

**Conclusie:**

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

Zienswijze 4

Samenvatting

Reclamant vraagt aan de raad om geen medewerking te verlenen aan de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de P. van Westrhenenweg ongenummerd ten behoeve van een paardenhouderij. Hiertoe wordt in de eerste plaats het historisch perspectief geschetst. Reclamant voert daarna de volgende inhoudelijke bezwaren aan:



- a. De basis van de onderbouwing is een positief landbouwkundig advies van Land en Co. Dit advies is niet onafhankelijk. Bovendien is dit positieve advies gebaseerd op een bedrijfsplan uit 2010 dat achterhaald is. Dat bedrijfsplan bestond uit meer onderdelen dan het fokken en verkopen van paarden, terwijl het bestemmingsplan alleen het fokken en verkopen van paarden mogelijk maakt. Daardoor valt een groot gedeelte van de verwachte inkomsten weg. Het zicht op volwaardigheid komt daarmee in een ander licht te staan.
- b. Gezien de ervaringen in het verleden en de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen schets is er sprake van een manegebedrijf en niet van een agrarisch bedrijf.
- c. Het doorgroeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf wordt aangetoond met cijfers over het aantal paarden die niet kloppen. Bovendien is de oppervlakte van het perceel te klein om door te kunnen groeien naar volwaardigheid. In de nabijheid zijn geen pachtgronden beschikbaar, wat de mogelijkheden voor een doorgroei naar 12 hectare land zeer beperkt.
- d. De paragraaf over geurhinder is discutabel. Doordat de initiatiefnemer de mest erg lang laat liggen is er sprake van stankoverlast.
- e. De cijfers en feitelijke onderbouwingen die moeten aantonen dat het bedrijf zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf zijn niet door de gemeente getoetst.
- f. De paardenhandel verkeert in een malaise. Ook dit heeft invloed om de mogelijkheden voor doorgroei naar een volwaardig bedrijf.
- g. Dat er een hypothecaire lening verstrekt is, zegt niets over de continuïteit van het bedrijf.
- h. Het is prematuur om te stellen dat er geen sprake zal zijn van planschade.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. Alle drie de landbouwkundige adviezen zijn gebaseerd op het bedrijfsplan uit oktober 2007. Bij het advies van Land & Co is gebruik gemaakt van actuele aantallen paarden. Recreatieve activiteiten ter plaatse maken geen onderdeel uit van het betreffende bedrijfsplan.  
Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 onder f.*
- Ad b. Zoals onder a al is aangegeven, maken recreatieve activiteiten ter plaatse geen onderdeel uit van het getoetste bedrijfsplan. Het bestemmingsplan laat daarnaast ter plaatse slechts een grondgebonden agrarisch bedrijf toe. De betreffende hal is bedoeld voor het africhten van paarden.*
- Ad c. In de aangehaalde periode zijn ter plaatse al bedrijfsmatige activiteiten ontplooid. Daarnaast zijn elders paarden gestald in verband met het ontbreken van ruimte op de locatie aan de P. van Westrhenenweg. Er is op dit moment echter nog geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het betreft een opstartend bedrijf. Na de bestemmingsplanherziening en de realisatie van de bedrijfsgebouwen, moet het bedrijf doorgroeien naar een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Onderdeel van deze doorgroei is ook het kopen of pachten van voldoende grond om het gewenste paardenaantal te kunnen houden. Zie hiervoor ook onze reacties op zienswijze 1 onder d en zienswijze 2 onder c.*
- Ad d. In de betreffende paragraaf is aangegeven dat er vanuit de Wet geurhinder en veehouderijen geen geuremissiefactor is vastgesteld. De vaste afstand vanuit de VNG-uitgave „Bedrijven en milieuzonering” is 50 meter voor geur. Aan deze afstand wordt bij het voorliggende plan voldaan. Eventuele opslag van mest buiten het bouwvlak staat het bestemmingsplan niet toe.*
- Ad e. Uit de zienswijze blijkt niet welke cijfers bedoeld worden of wat onjuist is aan de cijfers. De volwaardigheid en economische uitvoerbaarheid van het bedrijf zijn getoetst bij het landbouwkundige advies. Op basis van dit advies wordt een nieuw bouwvlak ter plaatse toegewezen.*

*Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 onder f.*

- Ad f. Het derde landbouwkundige advies van Land & Co is gebaseerd op geactualiseerde aantallen paarden. De huidige malaise in de paardenhandel betreft een momentopname. Enige tijd geleden was de situatie op de markt anders. Fluctuaties op de markt behoren ook in de toekomst tot de mogelijkheden en betreffen het ondernemersrisico van initiatiefnemer. Benadrukt wordt nog dat ook de S/A/A/B in haar adviezen aangaf dat er in potentie sprake is van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf.*
- Ad g. Het klopt dat het hebben van een hypothecaire lening niets zegt over de continuïteit van een agrarisch bedrijf. Daarom is er in eerder stadium een landbouwkundig advies aangevraagd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een reëel grondgebonden agrarisch bedrijf. Overigens betreft het hier een startend, en in potentie volwaardig, agrarisch bedrijf dat in 5 jaar moet uitgroeien tot volwaardig. Het is aan de initiatiefnemer om deze groei te realiseren.*
- Ad h. Naar aanleiding van het initiatief is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat er sprake is van maximaal € 6.500 aan uit te keren planschade. Eventuele planschade komt, op basis van de gesloten anterieure overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer. De resultaten van de planschaderisicoanalyse worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen. Deze is aangevuld met de conclusies van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt deze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 5

#### Samenvatting.

Reclamant vraagt aan de raad om geen medewerking te verlenen aan de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de P. van Westrhenenweg ongenummerd ten behoeve van een paardenhouderij. De volgende bezwaren worden aangevoerd:

- a. Het landbouwkundig advies van Land & Co is niet onafhankelijk. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de betreffende adviseur ook degene was die de zienswijzen tegen de eerdere landbouwkundige adviezen opstelde.
- b. Er heeft geen deugdelijk onderzoek plaatsgevonden naar de economische haalbaarheid. De gegevens zijn door initiatiefnemer aangedragen en uit niets blijkt dat de gemeente deze gegevens geverifieerd heeft.
- c. Er is sprake van onhandig en onbehoorlijk bestuur. Zo adviseert de Commissie Bezwaarschriften om een nieuw (derde) landbouwkundig advies aan te vragen, terwijl dit niet de taak is van de Commissie. Verder is het derde onderzoek gestoeld op de bedrijfssituatie anno 2010, terwijl aan de bestemmingsplanwijziging de aanvraag van 2007 ten grondslag ligt.
- d. Het (niet geverifieerde) ondernemerschap van de aanvrager wordt boven de landschappelijke waarden en vastgelegde agrarische bestemming verkozen.
- e. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het voorliggende initiatief bij uitstek een vorm is van een nieuwe economische drager voor het platteland en dat het initiatief daarom in lijn is met het SER-rapport "Nieuwe economische dragers voor het platteland". Dat rapport gaat echter

- uit van combinatie van functies. Daarvan is bij dit initiatief geen sprake. Recreatieve activiteiten zijn immers niet toegestaan.
- f. De voorgestelde verbreding van de sloot heeft ook betrekking op de sloot op gronden van de reclamant. Daar heeft reclamant bezwaar tegen.
  - g. In de directe omgeving is geen grond beschikbaar om de noodzakelijke uitbreiding te realiseren.
  - h. In de ruimtelijke onderbouwing staat het aantal paarden dat initiatiefnemer momenteel heeft. Dit aantal dateert van een jaar eerder en komt niet overeen met de waarnemingen van reclamant.
  - i. Uit de volgende punten blijkt dat de economische haalbaarheid van het initiatief niet is aangetoond:
    - Het is onmogelijk om vol te houden dat het ras van initiatiefnemer niet onderhevig is aan de malaise in de markt voor paarden.
    - In de zomer van 2007 stond het huis van reclamanten inclusief erf en opstallen te koop. Initiatiefnemer kon dit toen niet financieren.
    - In de omgeving zijn verschillende agrarische terreinen / bedrijven te koop. Als de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen zou beschikken, had initiatiefnemer één van deze terreinen kunnen kopen. Deze gronden zijn bovendien beter geschikt voor een paardenhouderij.
    - De conclusie dat er sprake is van een halfvolwaardig agrarisch bedrijf en dat dit agrarisch bedrijf op redelijke termijn zal doorgroeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf berust enkel op het landbouwkundig advies van Land & Co. Dit advies is niet getoetst door de gemeente. Bovendien ligt aan het advies van Land & Co een achterhaald plan ten grondslag.
  - j. Er ontbreekt een economische weging van de baten en de lasten van de nieuwe onderneming t.o.v. de baten en de lasten (inclusief het woongenot) van een aantal nabijgelegen woningen.
  - k. Bij de omliggende woningen is er sprake van een ontoelaatbare geuroverlast. Uit verschillende punten blijkt dat het hoofdstuk over geurhinder niet juist is en dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden.
  - l. De stelling dat er geen sprake kan zijn van te honoreren planschadeclaims is niet onderbouwd.
  - m. Het in de ruimtelijke onderbouwing beschreven bedrijf is niet te onderscheiden van een gewone manege.
  - n. In de afgelopen jaren vonden er regelmatig recreatieve activiteiten plaats op het perceel. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor deze activiteiten. Het terrein en de inrichting maken het echter wel makkelijk om recreatieve activiteiten en sportactiviteiten op het perceel te ontplooiën. Dit nodigt uit tot toekomstig illegaal handelen.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Zie onze reactie op zienswijze 1 onder a.*
- Ad b. *Zie onze reactie op zienswijze 4 onder e.*
- Ad c. *De commissie bezwaarschriften is in haar advies ingegaan op een eventueel derde landbouwkundig advies. Het staat de commissie vrij een dergelijk advies uit te brengen, het is immers een onafhankelijke commissie. Het is uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders die besloten heeft dit advies over te nemen. Reden voor zowel de commissie als het college om een derde landbouwkundig advies te vragen is gelegen in het feit dat beiden oplossingsgericht denken en dat er sinds het moment van het tweede landbouwkundig advies en de beslissing op bezwaar enige tijd was verstreken. Het advies van Land & Co is, net als de adviezen van S/A/A/B,*

gebaseerd op het bedrijfsplan uit 2007, zij het dat de aantallen paarden geactualiseerd zijn. Het plan uit 2007 ziet niet op recreatieve voorzieningen op de locatie van het nieuwe bouwperceel. Zowel de adviezen van S/A/A/B als het advies van Land & Co geven aan dat er sprake is van een in potentie volwaardig, grondgebonden agrarisch bedrijf. Ten tijde van het advies van Land & Co was het bedrijf echter doorgroeid ten opzichte van het advies van de S/A/A/B, waardoor er op dat moment wel sprake was van voldoende zicht op doorgroei naar een volwaardig agrarisch bedrijf.

- Ad d. Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 biedt een beleidskader voor vestiging van nieuwe agrarische bouwvlakken. In het bestemmingsplan zijn aan het gebied geen specifieke, landschappelijke waarden toegekend. Het gebied is al decennia lang agrarisch in gebruik. Binnen dit gebruik past, zo blijkt ook uit de wijzigingsbepalingen, ook een nieuw agrarisch bouwperceel ten behoeve van een natuurlijke paardenhouderij.
- Ad e. Het onderhavige agrarische bedrijf betreft een vernieuwende vorm van een paardenhouderij. Er wordt uitgegaan van het natuurlijke gedrag van paarden. Ook worden de paarden op een biologisch en ecologisch verantwoorde wijze gehouden en gevoed. In dat kader valt het bedrijf onder vernieuwing van de land- en tuinbouw, zoals opgenomen in het SER-rapport. Daarnaast is er wel degelijk sprake van een combinatie van functies. Zo worden het perceel en de uiteindelijke gronden op een ecologische, milieuvriendelijke en landschappelijke wijze beheerd waardoor de biodiversiteit en natuurwaarden toenemen. Uitgangspunt bij het bedrijf is daarnaast om CO<sub>2</sub>-neutraal en zo emissiearm mogelijk te werken. Dit laatste moet bereikt worden door zonne- en/of windenergie. Voor al deze aspecten wordt samengewerkt met een ecologisch adviesbureau. Tot slot worden de agrarische activiteiten ter plaatse gecombineerd met praktijkgerichte workshops op locatie. Ook kent het bestemmingsplan Buitengebied 2008 mogelijkheden voor extensieve dagrecreatieve voorzieningen.
- Ad f. De verbreding vindt plaats aan de zijde van initiatiefnemer. Aan de zijde van reclamant worden geen wijzigingen aangebracht. De verbreding van de watergang past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.
- Ad g. In het bedrijfsplan is aangegeven dat een periode van 5 jaar wordt gehanteerd om door te groeien naar een volwaardig bedrijf. Dit betekent dat in die periode ook gronden aangekocht of gepacht dienen te worden. Eventuele koop of pacht is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid van de grond.
- Ad h. De initiatiefnemer heeft op dit moment al een bedrijf in het fokken en africhten van paarden. Door de aan- en verkoop van paarden alsmede door geboortes kan het aantal dieren variëren. De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen getallen zijn de opgave van de initiatiefnemer. Op deze aantallen is ook het landbouwkundige advies van Land & Co gebaseerd. Het is overigens goed mogelijk dat de betreffende aantallen paarden niet altijd op de locatie aan de P. van Westrhenenweg aanwezig zijn. Paarden kunnen ook elders ondergebracht zijn.
- Ad i. Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 1 onder f. Het punt dat de woning van reclamant te koop heeft gestaan en niet gekocht is door initiatiefnemer, doet niet ter zake. Los daarvan is de woning en het bijbehorende erf niet geschikt voor de beoogde bebouwing gelet op de ligging nabij burgerwoningen en de oppervlakte van het perceel. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 1 onder d.
- Ad j. Bij de lopende bestemmingsplanherziening is een afweging gemaakt tussen de belangen van de initiatiefnemer en die van omwonenden. Gelet op wet- en regelgeving en de onderlinge afstanden is geoordeeld dat er geen sprake is van een

onevenredige aantasting van het woongenot. Ook uit de uitgevoerde planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen doorslaggevend belang hoeft worden gegeven aan eventuele waardevermindering van omliggende woningen.

- Ad k. *Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke punten niet juist zijn. Wel wordt aangegeven dat er al vier jaar lang sprake is van (te) veel paarden op het perceel waardoor geuroverlast ontstaat. Het gebied heeft een agrarische bestemming. Het laten weiden van paarden is mogelijk binnen deze bestemming. De opslag van mest buiten het agrarisch bouwperceel is niet toegestaan. De voorliggende bestemmingsplanherziening verandert daar niets aan. Voor het nieuwe bouwperceel wordt voldaan aan de gestelde afstanden. Verder wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 4 onder d.*
- Ad l. *Zie onze reactie op zienswijze 4 onder h.*
- Ad m. *Niet duidelijk is op welke punten uit de ruimtelijke onderbouwing dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd. De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op het bedrijfsplan uit 2007 (en de geactualiseerde cijfers uit 2010). Op basis van het bedrijfsplan komen zowel de S/A/A/B als Land & Co tot de conclusie dat er in potentie sprake is van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Met de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt bedrijfsbebouwing ten behoeve van dit bedrijf mogelijk gemaakt. Manegeactiviteiten passen niet binnen het bestemmingsplan en zijn dus ook niet toegestaan.*
- Ad n. *Zoals al eerder is aangegeven wordt geen manege mogelijk gemaakt op het perceel. Wel is het mogelijk eventuele extensieve vormen van dagrecreatie te ontplooiën op het perceel. Deze mogelijkheid is niet anders voor andere percelen met een agrarische bestemming en is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Indien er zich eventuele (vermeende) illegale situaties voordoen, is het mogelijk een handhavingverzoek in te dienen.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen. Deze is aangevuld met de conclusies van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt deze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 6

#### Samenvatting

De zienswijze gaat over de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de P. van Westrhenenweg ongenummerd ten behoeve van een paardenhouderij. Reclamanten voeren de volgende bezwaren en vragen aan:

- a. Het landelijk gebied en het uitzicht van reclamanten worden aangetast.
- b. Er blijft slechts een klein gedeelte over voor het weiden van de paarden.
- c. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken geluids- en verkeersoverlast.
- d. Wat gebeurt er met de gebouwen als de initiatiefneemster niet aan haar verplichtingen kan voldoen?
- e. Initiatiefneemster kan haar plannen ook op andere percelen verwezenlijken.

#### Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Het uitzicht vanuit de woning van reclamant wordt niet aangetast door het nieuwe bouwperceel. Vanuit de woning is geen rechtstreeks zicht op het bouwperceel. Ten*

*aanzien van vermeende aantasting van het landelijk gebied wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 2 onder a.*

*Ad b. Zie onze reactie op zienswijze 1 onder d.*

*Ad c. In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 4 ingegaan op de uitvoeringsaspecten waaronder geluid, verkeer en geur. Gebleken is dat er voldaan wordt aan de wettelijke eisen en normen. Dit laatste betekent echter niet dat er geen veranderingen optreden ten opzichte van de huidige situatie. Het perceel gaat intensiever gebruikt worden waardoor er sprake kan zijn van een toename.*

*Ad d. Met de bestemmingsplanherziening wordt een nieuw agrarisch bouwperceel toegewezen. Het perceel mag dan benut worden ten behoeve van (in potentie) volwaardige agrarische bedrijven. Als het perceel over gaat in andere handen moet ook deze nieuwe eigenaar het bouwperceel gebruiken ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hiermee strijdig gebruik is niet toegestaan. Als een eventuele nieuwe eigenaar een bedrijfswoning op het perceel wil realiseren, moet deze middels een bedrijfsplan aantonen dat er sprake is van een volwaardig grondgebonden, agrarisch bedrijf.*

*Ad e. Zie onze reactie op zienswijze 2 onder e.*

#### **Conclusie:**

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

#### Zienswijze 7

##### Samenvatting

De zienswijze gaat over het duik- en kanocentrum aan de Zoelense Zandweg 1 in Zoelen. Reclamant vraagt om de toegestane goothoogte aan te passen van 5 meter naar 6 meter.

##### Reactie gemeente Buren:

*In 2009 besloot de gemeenteraad in principe medewerking te verlenen aan de oprichting van een duik- en kanocentrum bij de recreatieplas De Beldert aan de Zoelense Zandweg 1 in Zoelen. Aan die principemedewerking lag een bouwplan met een goothoogte van 6 meter ten grondslag. In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk een maximale goothoogte van 5 meter opgenomen. Dit komt doordat deze maximale goothoogte geldt voor percelen met de bestemming "Recreatie" in het buitengebied. Zie hiervoor artikel 28 van de voorschriften bij het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Het perceel Zoelense Zandweg 1 in Zoelen ligt bij de Beldert, nabij bedrijventerrein Medel (Tiel). Het is vanuit ruimtelijke oogpunt geen bezwaar om hier een goothoogte van 6 meter toe te staan.*

#### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig aangepast dat een goothoogte van 6 meter is toegestaan.

#### Zienswijze 8

##### Samenvatting

De zienswijze gaat over verschillende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap constateert dat de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt,

grotendeels zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De volgende opmerkingen blijven echter staan:

a. Verbeeldingen.

- Op de verbeelding voor Landgoed de Heerlijkheid ontbreekt een dubbelbestemming voor de rioolwatertransportleiding. Die dubbelbestemming moet alsnog opgenomen worden.
- Voor de Marsdijk 37-39 in Lienden en de Schaardijkseweg ongenummerd in Beusichem is de zonering voor de primaire waterkering onjuist weergegeven. Dit moet hersteld worden.
- Voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen (paardenhouderij) is de rioolwatertransportleiding niet opgenomen, omdat het plangebied krap omkaderd is. Er worden wel werken (verharding) aangelegd boven de rioolwatertransportleiding. Het plangebied moet daarom vergroot worden, zodat de rioolwatertransportleiding opgenomen kan worden in het plangebied.
- Voor de Provincialeweg 22-24 in Ommeren zijn de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding onjuist bepaald. Op basis van de huidige situatie kan niet bepaald worden of de verbeelding voldoende ruimte biedt voor de benodigde compenserende waterberging.

b. Regels

Aan de regels moet de dubbelbestemming ter bescherming van de rioolwatertransportleiding worden toegevoegd.

c. Toelichting

- In de waterparagraaf voor de Marsdijk 37-39 in Lienden ontbreekt informatie over de ligging van de primaire waterkering
- Voor de Provincialeweg 22-24 in Ommeren is de berekening van de benodigde waterberging niet correct. Hierover moet nader overleg plaatsvinden met het Waterschap.
- Aan de ruimtelijke onderbouwing voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen (paardenhouderij) moet worden toegevoegd dat er een rioolwatertransportleiding op het perceel ligt en dat er afstemming met de leidingbeheerder nodig is voor uitvoering van werkzaamheden boven deze leiding.
- In de ruimtelijke onderbouwingen voor de Harensestraat 6A in Ommeren, Lutterveld ongenummerd in Erichem en de Schaardijkseweg ongenummerd in Beusichem staat een figuur die betrekking heeft op de gronduitgifte bij Wonen aan A-watgangen in stedelijk gebied. Deze is niet van toepassing en moet verwijderd worden.

Reactie gemeente Buren:

*Ad a. Bij de verschillende verbeeldingen is er inderdaad sprake van enkele ontbrekende en onjuist weergegeven dubbelbestemmingen. Dit geldt niet voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen (paardenhouderij). De Rioolwatertransportleiding ligt buiten het plangebied. Het is niet zinvol om het plangebied te vergroten. De regels voor de gronden rondom het plangebied blijven immers ongewijzigd.*

*Ad b. Als gevolg van punt a. is het inderdaad noodzakelijk om de dubbelbestemming ter bescherming van de rioolwatertransportleiding aan de regels toe te voegen.*

*Ad c. De ontbrekende informatie is toegevoegd en de onjuiste informatie is aangepast, dan wel verwijderd.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeeldingen, de regels en de toelichting. Enkel de zienswijze ten aanzien van de verbeelding voor de P. van Westrhenenweg ongenummerd in Ingen (paardenhouderij) is niet gegrond. De zienswijze leidt voor dit onderdeel dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 9

### **Samenvatting**

De zienswijze gaat over de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van twee woningen na sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen aan de Kalverlandseweg 11 in Eck en Wiel. Reclamanten maken bezwaar tegen de volgende zin in de ruimtelijke onderbouwing: *“Door het inleveren van de milieuvergunning verdwijnt de bestaande milieucirkel van het bedrijf, wat door ligging bij de bebouwde kom van Eck en Wiel mogelijkheden biedt voor uitbreiding van de camping, het sportpark of woonbebouwing in de toekomst.”*. De ontwikkeling aan de Kalverlandseweg 11 in Eck en Wiel staat hier los van en bovendien kunnen toekomstige initiatiefnemers rechten ontleen aan deze zin.

### **Reactie gemeente Buren:**

*De aangehaalde zin in de ruimtelijke onderbouwing is niet relevant bij deze ontwikkeling. Deze zin is verwijderd.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing voor de Kalverlandseweg 11 in Eck en Wiel (externe bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan).

## Zienswijze 10

### **Samenvatting**

De zienswijze gaat over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Marsdijk 37-39 in Lienden. Reclamant voert de volgende bezwaren aan:

- a. De overleggen die zowel ambtelijk als bestuurlijk hebben plaatsgevonden, kunnen niet worden gezien als het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Bovendien heeft er na de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening op 25 juli 2011 geen gesprek tussen de gemeenten Buren en Rhenen meer plaatsgevonden. De gemeente Buren heeft daarom niet voldaan aan de verplichting tot vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.
- b. Het bedrijfsterrein ligt naast de bedrijfsterreinen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Middelwaard West K3. Over dat bestemmingsplan moet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog uitspraak doen. Het bedrijf K3 is een „grote lawaaimaker“, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Er is daardoor sprake van een industrieterrein zoals bedoeld in artikel 1 Wgh. Er moet daarom een geluidzone opgenomen worden. Hieraan gaat een onderzoeksverplichting vooraf (artikel 42 Wgh). Hieraan is niet voldaan en bovendien is niet duidelijk of een eventuele geluidscontour binnen de gemeente Buren blijft.
- c. De vestiging van een kadezone, een op- en overslagterrein en bijbehorende bedrijfsbouwwerken tegenover de historische binnenstad van Rhenen, brengt een verslechtering van de beeldkwaliteit voor Rhenen teweeg. Het is verbazingwekkend dat de



ligging van het plangebied ten opzichte van Rhenen niet wordt genoemd in de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Van belang is dat het vooroverleg in een redelijke verhouding moet staan tot de aard en de omvang van de planologische wijziging. De locatie Marsdijk 37-39 in Lienden is één onderdeel van het grotere (ontwerp-) bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening". In dit plan zijn meerdere, verspreid in het buitengebied liggende, ontwikkelingen opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan kent aan de locatie Marsdijk 37-39 in Lienden al sinds 1977 de bestemming "industrieterrein" toe, met de aanduiding „S" (Steenfabriek). De bestemmingswijziging ziet met name op een wijziging van de aard van de activiteiten en niet op een toename van de bebouwingmogelijkheden. Deze voorgenomen planologische wijziging is in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de gemeente Rhenen besproken. Dat de vooraankondiging van het bestemmingsplan "Buitengebied, tweede herziening" pas na die overleggen is gepubliceerd, doet niet ter zake. Vooroverleg is immers vormvrij; artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat geen vormvereisten voor het moment van vooroverleg en voor de manier waarop het vooroverleg moet plaatsvinden. De gemeente Buren is van mening dat het vooroverleg in de vorm van de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de gemeente Rhenen over deze ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de wijziging van de bestemming.*
- Ad b. *De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in het beroep tegen het bestemmingsplan "Middelwaard West – K3" het onderzoek heropend. De gemeente Buren is verzocht een standpunt in te nemen over gevolgen van de gewijzigde omschrijving van het begrip „industrieterrein" in de Wet geluidhinder. Deze wijziging is het gevolg van de net voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Middelwaard West – K3" in werking getreden Crisis- en herstelwet. Gebleken is dat ten onrechte geen cumulatieve berekening heeft plaatsgevonden van de geluidsemisatie van de binnen het plangebied gelegen bedrijven. De gemeente heeft in haar reactie de Afdeling verzocht om toepassing van de bestuurlijke lus, om deze fout te repareren. Inmiddels is duidelijk dat een tweede zitting zal plaatsvinden, waarna de Afdeling een uitspraak zal doen. Indien het verzoek wordt gehonoreerd dan kan middels een aanpassing van de relevante bestemmingsplannen een juiste contour worden opgenomen. Indien de Afdeling het bestemmingsplan vernietigt dan vervalt daarmee ook de plicht tot het opnemen van een „geluidszone". Er mag zich dan immers geen grote lawaaimaker vestigen op het industrieterrein. Omdat daar op dit moment nog geen duidelijkheid over is, is er geen reden om in dit bestemmingsplan een „geluidzone" op te nemen. Deze komt daarom bij vaststelling van dit bestemmingsplan te vervallen.*
- Ad c. *Er is geen sprake van een planologische verslechtering omdat binnen de vigerende bestemming de beoogde bebouwingmassa reeds is toegestaan. De locatie ligt Grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lienden" uit 1974. De onderhavige gronden zijn daarin voor het grootste deel bestemd tot "Industrieterrein", met als nadere aanduiding "S = baksteenfabriek". De oppervlakte van de aangepaste bebouwing blijft binnen de in het vigerende plan opgenomen normering (bestaand + 10%). Op het achterliggende en naastgelegen terrein zal de opslag plaatsvinden. De bestemmingswijziging ziet met name op een wijziging van de aard van de activiteiten en niet op een toename van bebouwingmogelijkheden.*

### **Conclusie:**

De zienswijze is ongegrond. Wel is er reden om de aanduiding geluidzone van de verbeelding te verwijderen. Dit is echter het gevolg van de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Middelwaard West – K3" en niet zo zeer het gevolg van deze zienswijze.

### Zienswijze 11

#### Samenvatting

De zienswijze gaat over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Marsdijk 37-39 in Lienden. Reclamant voert de volgende bezwaren aan:

- a. In de Middelwaard West zijn drie bedrijven actief. Uitbreiding van de bebouwing en de activiteiten leidt tot een verdere horizonvervuiling en een toename van de milieuhinder die ten koste gaat van Rhenen en haar inwoners. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt en vanuit milieuoogpunt onaanvaardbaar.
- b. Het bedrijfsterrein ligt naast de bedrijfsterreinen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Middelwaard West K3. Over dat bestemmingsplan moet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) nog uitspraak doen. Door de Afdeling is ter zitting al uitgesproken dat bij dat bestemmingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met de cumulatie van geluid door andere bedrijven in de Middelwaard West. Dit is in strijd met de Crisis- en Herstelwet. Nu wordt de besluitvorming echter weer versnipperd door Middelwaard B.V. los te koppelen van de andere twee bedrijven, zonder hierbij een geluidzone vast te stellen. Hiermee handelt de gemeente Buren in strijd met de Crisis- en herstelwet. Bovendien is in de meest recente berekening van de geluidcontour geen rekening gehouden met de geluidsbelasting van Middelwaard B.V..
- c. Met het bestemmingsplan wordt jarenlang illegaal gebruik gelegaliseerd. Hiermee geeft de gemeente een slecht en verkeerd signaal af.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht besteed aan de (negatieve) effecten van het bedrijf op de natuurwaarden in de aangrenzende uiterwaard. Deze uiterwaard is aangemerkt als Natura 2000-gebied en ligt in de Ecologische hoofdstructuur. Ook is er geen afstemming met het project uiterwaardverlaging van Rijkswaterstaat in het kader van de Ruimte voor de Rivier projecten.
- e. De gemeente heeft laten weten dat het bedrijf slechts meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer. In de ruimtelijke onderbouwing staat echter dat het bedrijf naast de verwerking en overslag van hout, ook goederen zoals turf, zout, klei, natuursteen en staal zal behandelen. Of dan nog kan worden volstaan met een melding is de vraag. De verwerking van de andere materialen heeft ook invloed op de te verwachten geluid-, licht-, en stankhinder en het brandgevaar.
- f. De opslag van zaagsel en houtsnippers leidt tot brandgevaar door broei. Dit leidt tot een hinderlijke schroeilucht. Hier is geen rekening mee gehouden in het geurhinderonderzoek.
- g. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de aangetroffen verontreinigingen een belemmering vormen voor nieuwbouw op de locatie. Er moet een nader onderzoek uitgevoerd worden voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.
- h. Het bedrijf veroorzaakt lichthinder, aangezien ook buiten de dagwerktijden van 7.00 tot 19.00 uur gewerkt wordt, waarbij gebruik gemaakt wordt van felle lampen.
- i. De gronden zijn grotendeels bestemd als "Bedrijf – Riviergebonden". In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter geen inzicht gegeven in de verhouding water – weg transport.
- j. Veel foto's, kaarten en tekeningen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing zijn volstrekt onleesbaar bij het downloaden van de website van Buren.

- k. De bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing staan niet in de volgorde zoals aangegeven in de inhoudsopgave. Ook ontbreken enkele in de inhoudsopgave genoemde bijlagen. Daardoor is de ruimtelijke onderbouwing niet goed te beoordelen.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Het onderhavige plan heeft slechts betrekking op één bedrijf in het gebied Middelwaard West. Het vigerende bestemmingsplan kent aan de planlocatie al sinds 1977 de bestemming "industrieterrein" toe, met de aanduiding „S" (Steenfabriek). De oppervlakte van de beoogde bebouwing blijft binnen de in het vigerende plan opgenomen normering (bestaand + 10%). Van een uitbreiding van bebouwing, anders dan reeds was toegestaan, is dan ook geen sprake. Voor de activiteiten geldt dat zij slechts anders van aard zijn, waarbij wordt opgemerkt dat de bestemming "steenfabriek" tot een „zwaardere" milieucategorie behoort. Er is in planologische zin dus geen sprake van een verslechtering.*
- Ad b. *Zie onze reactie op zienswijze 10 onder b*
- Ad c. *In de adviezen van Rijkswaterstaat van respectievelijk 5 september 2003 en 21 juni 2004 wordt geconcludeerd dat er bij het bedrijf Middelwaard B.V. geen sprake was van een levensvatbare riviergebonden activiteit. Rijkswaterstaat gaf daarom aan geen medewerking te zullen verlenen aan een verzoek om planologische inpassing van dit bedrijf. Dit was voor het college aanleiding om het bedrijf aan te schrijven en een voornemen tot handhaving kenbaar te maken. Ook de gemeenteraad besloot op basis van deze adviezen op 8 februari 2005 om geen medewerking te verlenen aan de planologische inpassing van dit bedrijf. Op 31 mei 2007 kwam Rijkswaterstaat op basis van nieuwe gegevens echter met een aangepast, positief advies. Hierin wordt aangegeven dat Rijkswaterstaat kan instemmen met de functiewijziging. Hiermee kwam het belangrijkste argument om te handhaven te vervallen. Het college besloot op basis van het positieve advies van Rijkswaterstaat en het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld om uiteindelijk toch medewerking te willen verlenen aan de planologische inpassing van Middelwaard B.V.. In de Structuurvisie Buren 2009-2019 staat namelijk dat bestaande buitendijkse bedrijfsterreinen gebruikt moeten worden voor riviergebonden bedrijvigheid. Daarvan is hier sprake, getuige het positieve advies van Rijkswaterstaat.*
- Ad d. *Het plangebied ligt in een uiterwaard van de Neder-Rijn. De uiterwaarden zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied en het plangebied ligt binnen een Natura 2000-gebied waarvoor inmiddels de Natuurbeschermingswet in werking is getreden. Ten behoeve van dit plan is onderzoek verricht naar flora en fauna. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport "Natuurtoets Nieuwbouw bedrijfspanden Middelwaard BV te Lienden". In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, voor realisatie van het beoogde bedrijf, voor de uitvoering daarvan ontheffing dient te worden aangevraagd voor diverse beschermde soorten. Door realisatie van voldoende natuurcompensatie kan voldaan worden aan de voorwaarden voor ontheffing van de Flora- en faunawet. Initiatiefnemer is dit traject gestart en de aanleg van natuurcompensatie is inmiddels gerealiseerd. Het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit verleende ontheffing op 5 januari 2010. Het onderzoek en de ontheffing zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het plan voor de Marsdijk 37-39 is gelegen in de Middelwaard. Voor dit terrein wordt ook gewerkt aan een herinrichting in het kader van de Ruimte voor de Rivier projecten. Beide plannen zijn op elkaar afgestemd. De herinrichting van de Middelwaard richt zich op de lagergelegen gebieden. Het terrein aan de Marsdijk 37-39 is een hoogwatervrij terrein. In het kader van het Ruimte voor de rivier project worden hier geen wijzigingen in aangebracht. Wel is getracht de ruimtelijke kwaliteit*

*ter plaatse te verbeteren. Dit is namelijk het secundaire doel van de Ruimte voor de rivier projecten. Het primaire doel is overigens een daling van de maatgevende hoogwaterstand. Helaas heeft het overleg met alle betrokken partijen (Rijkswaterstaat, gemeente Rhenen, gebruikers en omwonenden) niet geleid tot overeenstemming. De Beleidslijn grote rivieren maakt het niet mogelijk de bebouwing anders te situeren waardoor er meer doorzicht zou zijn tussen Rhenen en de Marsdijk en vice versa.*

- Ad e. De bestemming zoals omschreven in artikel 10 van de bij het bestemmingsplan behorende regels bepaalt welke activiteiten zijn toegestaan. De op de verbeelding voor "Bedrijf- Riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
- a. bedrijvigheid in de vorm van een bedrijf in het ontschorsen en verchikken van hout;*
  - b. bijbehorende voorzieningen en opslag;*
  - c. landschappelijke beplanting.*
- Voor andere dan deze activiteiten biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Dat in verschillende onderzoeken de bewerking en/of opslag van andere materialen is meegenomen doet hieraan niets af.*
- Ad f. Zoals blijkt uit het bij het plan gevoegde geuronderzoek vinden er bij de aan- en afvoer en opslag van het hout geen relevante geuremissies plaats, de geur van het hout is nihil. Het productieproces is erop gericht het hout zoveel mogelijk in tact te houden. Daarnaast wordt het buiten opgeslagen hout in de zomer door besproeiing nat gehouden. Verder heeft, zoals gebruikelijk, in de voorbereidende fase overleg plaatsgevonden met de brandweer. Dit heeft niet geleid tot het opleggen van aanvullende maatregelen.*
- Op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering kan gesteld worden dat in Rhenen geen onevenredige (geur)hinder te verwachten is. Een bedrijf in het ontschorsen en verchikken van hout is niet direct in te delen in één van de hierin opgenomen categorieën, maar op basis van de uitkomsten van de verschillende onderzoeken concluderen we dat er sprake is van een bedrijf in milieucategorie 3. Aan de hiervoor geldende richtafstanden (maximaal 100 meter) wordt ruim voldaan. De afstand tot aan Rhenen bedraagt immers meer dan 500 meter.*
- Ad g. Doel van het bodemonderzoek is om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Dat uit het verkennend onderzoek is gebleken dat sprake is van enige verontreiniging en dat nader onderzoek noodzakelijk is, staat aan de vaststelling van het plan niet in de weg. Voor bouwactiviteiten ter plaatse geldt dat zij slechts mogen worden uitgevoerd indien de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit dient door de initiatiefnemer, middels nader onderzoek en eventuele sanering, aannemelijk te worden gemaakt in het kader van een eventuele aanvraag omgevingsvergunning.*
- Ad h. Zowel het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lienden 1974" als onderhavig bestemmingsplan staan bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder lichtmasten vallen) tot een maximale hoogte van 2,5 meter toe. In dat opzicht wijzigt de regeling niet. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering.*
- Ad i. De aan- en afvoer van hout vindt in hoofdzaak over water plaats. Rijkswaterstaat geeft in een advies van 31 mei 2007 ook aan dat er in hoofdzaak sprake is van een riviergebonden activiteit. De zienswijze geeft op dit onderdeel wel aanleiding om de bestemmingsomschrijving zodanig aan te passen dat alleen een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op riviergebonden activiteiten is toegestaan. Lid 10.1. van de regels is daarom aangepast.*
- Ad j. De stukken zijn in overeenstemming met de daarvoor geldende wet- en regelgeving digitaal beschikbaar gesteld. De stukken lagen ook analoog ter inzage in het gemeentehuis te Maurik. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de juiste wijze gepubliceerd.*

*Ad k. De genoemde bijlagen ontbreken inderdaad in de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan. Deze stukken lagen wel analoog ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Buren. Het ontbreken van deze bijlagen staat echter niet aan de weg aan een goede inhoudelijke beoordeling van het plan. De bijlagen die noodzakelijk zijn voor een juiste beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing maken onderdeel uit van de, zowel digitaal als analoog, beschikbaar gestelde stukken. Reclamant is dus niet benadeeld door de gebrekkige digitale terinzagelegging. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer 200908508/1/R4. De ontbrekende bijlagen zijn bij vaststelling toegevoegd aan het digitale bestemmingsplan toegevoegd. Bovendien zijn de ontbrekende bijlagen voor de vaststelling van het bestemmingsplan per post toegestuurd aan reclamant.*

**Conclusie:**

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Slechts onderdeel i vormt aanleiding om de bestemmingsomschrijving in lid 10.1. van de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 12

Samenvatting

De zienswijze gaat over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Marsdijk 37-39 in Lienden. Reclamant geeft aan dat het onverstandig is om het bestemmingsplan te wijzigen zonder dat er inzicht is in de volgende punten:

- a. Er is sprake van overlast van geluid, (fijn)stof en geur van de drie bedrijven in de Middelwaard. Er ontbreekt een rapport die de cumulatie van geluid, stof en geur van de drie aangrenzende bedrijven op het bedrijventerrein inzichtelijk maakt.
- b. Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk waar de geluidswal gesitueerd wordt. Geluid draagt ver over water en zonder maatregelen zal er in Rhenen sprake zijn van ernstige overlast.
- c. De drie bedrijven zorgen voor extra belasting met vrachtverkeer van de Marsdijk en de Rijnbrug.

Reactie gemeente Buren:

*Ad a. Het onderzoek naar luchtkwaliteit is uitgevoerd op de in de relevante wet- en regelgeving voorgeschreven wijze. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de beoogde bestemming. Ook voor het geuronderzoek geldt dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden in overeenstemming met de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Het geuronderzoek geeft aan dat de geur van de inrichting kan worden beschouwd als „niet hinderlijk“. Beide rapporten zijn bijgevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De Wet milieubeheer voorziet niet in een plicht om onderzoek te doen naar cumulatie van (fijn)stof en geur.*

*Voor het onderdeel geluid verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 10 onder b.*

*Ad b. Het geluidsscherp is, zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek, noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de geldende grenswaarden voor geluid. In het onderzoek is opgenomen dat een geluidwerende voorziening zal worden opgericht. Het scherm past weliswaar binnen de omschrijving van de bestemming “Groen – Beplantingstrook”. Recente jurisprudentie verplicht echter tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling*

*Bestuursrechtspraak van de Raad van State met zaaknummers 201003275/1/R3 en 201006233/1/R3. Aan artikel 10 van de regels is deze voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De opgenomen voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de opslag en de bebouwing pas is toegestaan als de noodzakelijke geluidswal is aangelegd. De geluidswal komt aan de oostzijde van het perceel – tussen het bedrijfsperceel en de woning aan de Marsdijk 39 – te liggen.*

- Ad c. Het plan ziet op realisatie van slechts één bedrijf binnen de bestaande bestemming “Industrieterrein”. Uit de hinderwetvergunning van de steenfabriek die hier voorheen gevestigd was, blijkt dat bij die bedrijfsvoering de aanvoer van klei en de afvoer van gereed product in hoofdzaak per vrachtauto ging. Bij het bedrijf dat zich gaat vestigen gaat het in hoofdzaak om aan- en afvoer via de rivier. Als dat niet het geval is, mag het bedrijf zich immers niet vestigen op deze locatie. Dit wordt in de bestemmingsomschrijving ook aangescherpt (zie onze reactie op zienswijze 11 onder i). Er is dus sprake van een bedrijf met minder transportbewegingen via de weg, dan het bedrijf dat voorheen aanwezig was en dat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering.*

### **Conclusie:**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Onderdeel b en c vormen aanleiding om de regels en de verbeelding op onderdelen aan te passen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt de zienswijze dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 13

### Samenvatting

De zienswijze gaat over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Marsdijk 37 in Lienden. Reclamant voert de volgende bezwaren aan:

- a. De plannen en de voorgenomen uitbreiding van de bebouwing en de activiteiten in de Middelwaard tasten de kwaliteit en de leefbaarheid van de stad Rhenen ernstig aan. De bebouwing zal het mooie uitzicht bederven; daarnaast krijgt Rhenen te maken met een toename van lawaai en met meer stof- en lichthinder. De Groen – Beplantingstrook die is opgenomen op de verbeelding zal slechts zorgen voor een zeer gedeeltelijke afscherming van de gebouwen.
- b. Zie de samenvatting van zienswijze 11 onder b.
- c. Zie de samenvatting van zienswijze 11 onder c.

### Reactie gemeente Buren:

- Ad a. Het onderhavige bestemmingsplan heeft slechts betrekking op één bedrijf in het gebied Middelwaard West. Het geldende bestemmingsplan kent aan de planlocatie al sinds 1977 de bestemming “industrieterrein” toe met de aanduiding „S” (Steenfabriek). Er is geen sprake van een planologische verslechtering aangezien de oppervlakte van de bebouwing blijft binnen de in het plan opgenomen normering (bestaand + 10%). Overigens is het zicht vanuit Rhenen op de planlocatie vanwege de afstand en de maximale hoogte van de bebouwing en de opslag zeer beperkt. Dit zicht wordt in de toekomst nog verder weggenomen door de herinrichting in het kader van de Ruimte voor de Rivierprojecten. In dat kader wordt op de bestaande landtong groen aangeplant. Hierbij wordt opgemerkt dat dit plaats vindt buiten het plangebied van dit*

*bestemmingsplan en dat dit in planologische zin dus los staat van dit bestemmingsplan.*

*Ad b. Zie onze reactie op zienswijze 10 onder b.*

*Ad c. Zie onze reactie op zienswijze 11 onder c.*

### **Conclusie:**

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

## Zienswijze 14

### **Samenvatting**

De zienswijze gaat over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Marsdijk 37-39 in Lienden. Reclamant voert de volgende punten aan:

- a. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de aanwezigheid van het bedrijf, maar betreurt het dat gemaakte afspraken (die zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en reclamant) niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier met name om de opslagmogelijkheid in het talud bij de keerwand, die dient als vervanging van de opslag in de keerwand. Deze opslagmogelijkheid wordt niet geboden in het ontwerpbestemmingsplan. Daardoor kan reclamant onevenredige overlast ervaren.
- b. Het geuronderzoek en het akoestisch onderzoek zijn gebaseerd op verschillende bedrijfsvoeringen. De onderzoeken zijn dus tegenstrijdig, waardoor de bestemming onvoldoende onderbouwd is.
- c. Het bestemmingsplan staat een opslaghoogte van 6 meter toe, terwijl het geuronderzoek uitgaat van een opslaghoogte van 1,5 meter. Het akoestisch onderzoek houdt geen rekening met het laden en lossen van schepen. Deze onderzoeken zijn daardoor onjuist.
- d. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een aarden wal van 3 meter hoog aan de oostzijde van terrein C noodzakelijk is om aan de geluidsnormen voor het landelijk gebied te voldoen. Dit moet daarom ook als verplichte maatregel in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
- e. Onderzoeken naar brandgevaar en gezondheidsrisico's ontbreken. Deze zijn wel noodzakelijk om aan te tonen dat de bestemming gerealiseerd kan worden.

### **Reactie gemeente Buren:**

*Ad a. De opslagmogelijkheid is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is hersteld door binnen de bestemming "Groen – Beplantingstrook" een aanduiding op te nemen die het mogelijk maakt om de opslagmogelijkheid te bouwen.*

*Ad b. Beide onderzoeken richten zich op het verwerken en opslaan van hout (de beoogde bedrijfsactiviteiten). De verschillen tussen het geuronderzoek en het akoestisch onderzoek zijn dat het akoestisch onderzoek ook uitgaat van activiteiten die het bestemmingsplan niet toestaat en dat het geuronderzoek uitgaat van opslag op een perceel waar het bestemmingsplan geen opslag toestaat. In beide gevallen gaan de onderzoeken dus uit van een „ergere“ situatie dan het bestemmingsplan toestaat. Dit rechtvaardigt echter niet de conclusie dat de onderzoeken tegenstrijdig en onjuist zijn. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 11 onder f.*

*Ad c. De berekeningen zijn uitgevoerd in overeenstemming met het provinciaal geurbeleid en met de daarvoor gebruikelijke berekeningsmodellen. Hierbij wordt een standaardmethodiek gebruikt. Het standpunt dat het onderzoek ten onrechte uitgaat*

*van een opslaghoogte van 1,5 meter wordt niet gedeeld. Dit onderdeel van de zienswijze kan daarom niet leiden tot de conclusie dat het onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd.*

*Het standpunt dat het akoestisch onderzoek geen rekening houdt met het laden en lossen van schepen wordt evenmin gedeeld. De kraan, waarmee het laden en lossen plaatsvindt, maakt immers onderdeel uit van het onderzoek.*

*Ad d. De geluidswal is niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is hersteld. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 12 onder b.*

*Ad e. In het kader van een goede voorbereiding is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de brandweer. Het plan geeft geen aanleiding tot het opleggen van aanvullende maatregelen (zie ook zienswijze 11, onder f.). Ook uit de overige onderzoeken is niet gebleken van bezwaren tegen het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan voor zover het betreft onderdeel a en c. De zienswijze is voor het overige ongegrond en leidt voor deze onderdelen dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 15

### **Samenvatting**

De zienswijze gaat over de verbeelding en de regels voor het perceel Zoelense Zandweg 1 in Zoelen. De gasleidingbeheerder geeft aan dat een gedeelte van de belemmeringenstrook van een regionale gastransportleiding binnen het plangebied valt. Voor dit gedeelte is geen dubbelbestemming "Leiding – Gas" opgenomen. Dit moet alsnog gebeuren. Ook moet de bouwaanduiding "bijgebouwen" voor dit gedeelte komen te vervallen.

### **Reactie gemeente Buren:**

*Er valt inderdaad een klein gedeelte van de belemmeringenstrook van de regionale gastransportleiding binnen het plangebied. Dit is abusievelijk niet opgemerkt bij het ontwerpbestemmingsplan. Het gedeelte is bij vaststelling buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Er is daarom ook geen noodzaak om de dubbelbestemming "Leiding – Gas" op te nemen.*

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor het perceel Zoelense Zandweg 1 in Zoelen.

## Zienswijze 16

### **Samenvatting**

De zienswijze gaat over de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de Veerweg ongenummerd in Eck en Wiel. Reclamant voert de volgende punten aan:

- a. Voor de gronden behorend bij het landgoed zijn twee verschillende archeologische regiems opgenomen. Beide regiems zijn strenger dan in het geldende bestemmingsplan



(Buitengebied Buren 2008) is geregeld. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek rechtvaardigen dit niet. Immers, in geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Voor het hele gebied zou één dubbelbestemming moeten gelden, namelijk de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1" met dien verstande dat de verbodsbepaling van toepassing moet zijn op graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een groter oppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup>. Dit is in lijn met de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Buren en met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek.

- b. Aan artikel 11.4.3. moet een bepaling worden toegevoegd, namelijk dat het verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, niet geldt voor *"zover het betreft de realisering overeenkomstig het plan dat oorspronkelijk ter inzage heeft gelegen."*
- c. De definitie van boerderijwinkel en theetuin moet worden aangepast.
- d. De mogelijkheid voor het oprichten van een theetuin geldt nu alleen voor de gronden waar een bijgebouw gebouwd gaat worden. Deze mogelijkheid moet ook geboden worden voor gronden binnen 20 meter van het bijgebouw, zodat bezoekers en toeristen buiten, tussen de fruitbomen, kunnen zitten.
- e. Artikel 19.2.6.1. (*de gebouwen zoals genoemd in lid 19.2.6.1 sub a en lid 19.2.6.1 sub b mogen pas worden gebouwd indien 75% van de oppervlakte bos en/of natuur is aangelegd overeenkomstig de "Totaalvisie Heerlijkheid Eck en Wiel"*) moet worden verwijderd. Hieraan wordt al voldaan en dit is al verzekerd in de gesloten anterieure overeenkomst. Bovendien maakt een dergelijke bepaling het geheel onnodig ingewikkeld, aangezien niet duidelijk wordt of de start met het uitmijningsproces voldoende is. Tenslotte is dit vereiste voor geen enkele andere landgoedontwikkeling opgenomen en is in de wijzigingsbepaling die is opgenomen in artikel 61 lid 17 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 deze voorwaarde ook niet opgenomen.
- f. In artikel 19.2.6.2 en 19.2.6.3. (bouwvlakken hoofdgebouw en bijgebouw) moet een geringe overschrijding van 10% van de bouwgrenzen worden mogelijk gemaakt met een aanvullende bepaling dat het totaal bebouwde oppervlak, het oppervlak van het oorspronkelijke bouwvlak niet mag overstijgen. Dit moet voorkomen dat er discussie ontstaat over kleine overschrijdingen.
- g. Artikel 19.2.6.2. sub b (*"de hoofdgebouwen moeten op een verhoging worden gebouwd waarbij de bovenkant van de begane grondvloer van de woning maximaal 0,20 m boven de kruin van de weg mag liggen"*) moet worden verwijderd. Deze bepaling is niet gestoeld op enig beleid. Bovendien wordt hiermee slechts een beperking opgelegd ten aanzien van de binnenzijde van de woning, terwijl de ruimtelijke kwaliteit aan de buitenzijde gewaarborgd zou moeten worden. Alle bepalingen ten aanzien van ophoging van de gronden zijn al opgenomen in de totaalvisie.
- h. Aan artikel 19.2.6.2. moet een lid worden toegevoegd dat per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten mag worden gebruikt.
- i. Aan artikel 19.3 sub a (*"Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen: a. de opslag van mest, goederen en materieel"*) moet worden toegevoegd dat dit niet geldt voor gronden met de aanduiding „sba-9" en „sw-1".
- j. De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" moet komen te vervallen voor de gronden. Dit is namelijk al gewaarborgd door middel van artikel 11.1 sub a. De dubbelbestemming zorgt er voor dat er voor iedere aanlegmaatregel een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Dat is onnodig, aangezien de aanlegmaatregelen al zijn opgenomen in de totaalvisie die door de gemeente is goedgekeurd.
- k. De toegestane nokhoogtes voor de hoofdgebouwen moeten worden verhoogd van respectievelijk 7 en 9 meter naar 8 en 10 meter. De beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen

in de totaalvisie zorgen er al voor dat de type bebouwing vaststaat. Enige flexibiliteit is gewenst en mogelijk zonder daarbij schade te doen aan de totaalvisie.

Reactie gemeente Buren:

- Ad a. *Het is correct dat de uitkomsten van het archeologisch onderzoek het niet rechtvaardigen om het gebied te bestempelen als archeologisch waardevol gebied. Er zijn immers geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gebied waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, hoeft daarom geen archeologische dubbelbestemming te hebben. Het archeologisch onderzoek heeft wel aangetoond dat de gronden niet verstoord en dus nog vrijwel geheel intact zijn. Voor de gronden waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft dus een hoge archeologische verwachtingswaarde gelden. Gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden als de bodemingrepen niet dieper liggen dan 50 centimeter in plaats van de 30 centimeter die geldt op basis van het archeologisch beleid van de gemeente. Een en ander is aangepast op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.*
- Ad b. *In het ontwerpbestemmingsplan is een stelsel opgenomen voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningenstelsel). Er is onder andere een vergunning nodig voor “het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas”, voor “het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden” en voor “het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen en watergangen”. Zo’n vergunning wordt pas verleend als “hierdoor de landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden [...] niet blijvend onevenredig worden geschaad.”. Het inrichtingsplan dat ten grondslag ligt aan de verbeelding is landschappelijk akkoord bevonden door de gemeente en de provincie. Bovendien heeft een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de landgoedontwikkelingen een meerwaarde kan hebben voor de flora en fauna ter plaatse. Het is daarom niet zinvol om een vergunningplicht op te nemen als de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het inrichtingsplan dat aan de verbeelding ten grondslag ligt. Artikel 11.4.3. is daarom aangepast.*
- Ad c. *Het gaat hier om een landgoed, dus is er geen sprake van een boerderijwinkel. Aan de begrippenlijst moet het begrip „landgoedwinkel” worden toegevoegd. De definitie van landgoedwinkel zal als volgt luiden: een verkooppunt op/van een landgoed waar voornamelijk producten van het eigen landgoed of streekeigen agrarische producten, eventueel voor gebruik ter plaatse, worden verkocht. Er is ook aanleiding om de definitie van theetuin aan te passen. In de omschrijving staat nu namelijk dat reguliere horeca niet is toegestaan, terwijl in de definitie van horecabedrijf staat dat een theetuin hieronder valt. De bedoeling is met name om een zaalaccommodatie uit te sluiten. Het laatste gedeelte van de definitie van het begrip theetuin is daarom als volgt aangepast: “met dien verstande dat iedere andere vorm van horeca, hieronder in ieder geval begrepen een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan”.*
- Ad d. *De mogelijkheid van een theetuin moet ook gelden voor gronden rondom het bijgebouw. De bepaling „sw-1” bepaalt waar de nevenactiviteiten zijn toegestaan; de definities geven aan wat er onder deze nevenactiviteiten wordt verstaan. Direct aansluitend op het bijgebouw, in westelijke richting en in noordelijke richting, is voor 400 m<sup>2</sup> grond de aanduiding „sw-1” opgenomen, zodat ook hier de nevenactiviteit theetuin is toegestaan. Deze gronden liggen ook gedeeltelijk binnen de bestemming “Gemengd – Landgoed”. Aan de bestemmingsomschrijving “Gemengd – Landgoed” is daarom toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding „sw-1” ook een nevenactiviteit als theetuin is toegestaan.*

- Ad e. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat wanneer het bevoegd orgaan (de gemeenteraad) de realisatie van een werk of bouwwerk noodzakelijk acht met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan, dat dit dan ook in het bestemmingsplan geregeld moet worden. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met zaaknummer 2010003274/1/R3. Bij een nieuw landgoed is de aanleg van natuur noodzakelijk met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de te realiseren bebouwing. In dat geval moet de verplichting tot de aanleg van de natuur dus ook worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze jurisprudentie was er nog niet ten tijde van de procedures voor andere landgoederen in de gemeente Buren. In dit geval geldt wel dat niet geheel duidelijk wordt wanneer er voldaan wordt aan de voorwaarde in artikel 19.2.6.1. onder e "75% van de oppervlakte bos en/of natuur is aangelegd". De gemeente is van mening dat hieraan voldaan wordt, als voor 75% van de oppervlakte die is bestemd voor bos en/of natuur het uitmijningsproces is gestart.*
- Ad f. Een schets van het bouwplan is opgenomen in de Totaalvisie Heerlijkheid Eck en Wiel. De bouwvlakken zijn in het ontwerpbestemmingsplan strak om dit bouwplan gelegd. Een overschrijding van 10% van de bouwgrenzen is niet bezwaarlijk. Een dergelijke geringe overschrijding biedt slechts wat meer flexibiliteit. Omdat het niet wenselijk is om de voorste bouwgrens te overschrijden, is er voor gekozen om de bouwvlakken met 10% te vergroten aan de achterkant en zijkanten van de bouwvlakken.*
- Ad g. Het is juist dat de bepalingen ten aanzien van de maximale ophoging van de gronden al zijn opgenomen in de totaalvisie. De maximale ophoging is in de regels gerelateerd aan de bovenkant van de begane grondvloer. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit aan de buitenzijde niet gewaarborgd. Gewaarborgd moet worden dat de hoofdgebouwen niet hoger mag komen te liggen dan in de totaalvisie is vastgelegd. Artikel 19.2.6.2 is daarom zo aangepast dat bebouwing op een verhoging mag worden gebouwd die niet hoger is dan in de totaalvisie is bepaald en dat de hoogte van de bebouwing gerelateerd is aan deze verhoging van de gronden.*
- Ad h. De bepaling voor kantoor- en praktijkruimten is abusievelijk niet opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Een regeling voor kantoor- en praktijkruimten is toegevoegd aan artikel 19.2.6.1 sub a, waarbij is bepaald dat per woning maximaal 50 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten.*
- Ad i. In artikel 19.3 sub a staat dat de opslag van mest, goederen en materieel in strijd is met de bestemming "Wonen – Landhuis". Dit geldt voor zover deze opslag plaatsvindt in de openlucht. De zinsnede "in de open lucht" is daarom toegevoegd aan artikel 19.3 sub a.*
- Ad j. In de bestemmingsomschrijving bij de bestemmingen "Gemengd – Landgoed" en "Wonen – Landhuis" staat reeds dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan deze gronden. De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" is daardoor overbodig, zeker nu deze dubbelbestemming er voor zorgt dat er voor iedere aanlegmaatregel een vergunning noodzakelijk is, ook als deze aanlegmaatregel ziet op de realisering van het plan zoals dat door de gemeente is goedgekeurd. Zie hiervoor ook de reactie onder b. De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" kan daarom komen te vervallen.*
- Ad k. Enige flexibiliteit ten aanzien van de bouwhoogten is mogelijk zonder daarbij schade te doen aan de totaalvisie. De maximale nokhoogtes van de hoofdgebouwen zijn daarom aangepast van respectievelijk 7 en 9 meter, naar 8 en 10 meter.*

**Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alleen punt e is ongegrond. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## IV. Aanpassingen ambtshalve

### Toelichting

1. In paragraaf 1.3 Leeswijzer (pagina 7) staat dat hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen beschrijft. Dit is niet juist; dit hoofdstuk bestaat namelijk niet. Paragraaf 1.3 is daarom aangepast.

### Bijlagen bij toelichting

2. Voor verschillende nieuwe ontwikkelingen zijn aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hier om de volgende locaties:
  - Parkstraat 29 in Maurik
  - Rijnbandijk 213 in Rijswijk
  - Rijnbandijk 203 in Rijswijk
  - Schaaapsteeg 14 in Lienden
  - Schaaldijkseweg ongenummerd in Beusichem
  - Smalriemseweg 41 in Beusichem

De resultaten van de aanvullende bodemonderzoeken zijn verwerkt in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen en de aanvullende bodemonderzoeken zijn aan de stukken toegevoegd.

3. Voor de locaties aan de Provincialeweg 4 in Maurik en de Smalriemseweg 41 in Beusichem blijkt uit de bodemonderzoeken dat hier sprake is van een vorm van bodemverontreiniging. Op dit moment is echter nog niet duidelijk welke maatregelen genomen moeten worden. Dit is pas duidelijk als het bouwplan concreet is. Het is daarom niet zinvol om nu al een aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren. Dit moet mogelijk nog wel gebeuren in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning. De paragrafen over de bodemgesteldheid in de ruimtelijke onderbouwingen voor deze plannen zijn hierop aangepast.
4. In de ruimtelijke onderbouwing voor het plan aan de Harensestraat 6-a in Ommeren is ten onrechte geen aandacht besteed aan de ligging in en nabij gebied dat door de provincie is aangewezen als weidevogelgebied. Aan paragraaf 3.2 in de ruimtelijke onderbouwing is een gedeelte toegevoegd, waarbij verwezen wordt naar de resultaten van de flora- en faunaquickscan. In deze flora- en faunaquickscan staat dat schade aan weidevogels, en hun eieren en nesten voorkomen wordt, doordat er buiten het broedseizoen gewerkt zal worden.
5. In de ruimtelijke onderbouwing voor het plan aan de Woerdsestraat 8 in Kerk-Avezaath is ten onrechte geen aandacht besteed aan het provinciaal beleid ten aanzien van niet-agrarische (neven)functies in het buitengebied. Het bestemmingsplan maakt voor dit perceel een manegefunctie mogelijk naast het bestaande melkveebedrijf. Bij een manege gaat het om een functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijf. Aan paragraaf 3.2. in de ruimtelijke onderbouwing is daarom een gedeelte toegevoegd.

### Regels

6. Verschillende (gedeelten van) artikelliden zijn verwijderd of verplaatst, omdat deze (gedeelten van) artikelliden al elders in de regels staan of omdat de betreffende aanduiding niet voorkomt bij de betreffende bestemming.
7. In artikel 1 Begrippen ontbreekt het begrip "manege". Dit begrip is toegevoegd met de volgende definitie: *"Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van*

*de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine e.d.), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen".*

8. In lid 3.2.1.1. sub a staat dat er geen bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "sba-11". Binnen de aanduiding "sba-11" mogen echter in het geheel geen gebouwen worden opgericht, dus ook geen bedrijfswoningen en bijgebouwen. Lid 3.2.1.2 bevat de bouwregels voor alle soorten gebouwen. Hieraan is daarom toegevoegd dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "sba-11". Dit gedeelte is daarom geschrapt uit lid 3.2.1.1. sub a.
9. In lid 5.2.3. en 5.2.4. staan de regels voor woningen en bijgebouwen binnen de bestemming "Agrarisch – Niet-grondgebonden uiterwaardengebied". Deze bestemming geldt voor een voormalige intensieve veehouderij waarbij de regeling voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-regeling) wordt toegepast. De bedrijfsgebouwen moeten gesloopt worden en de regels moeten worden aangepast aan de woonbestemming. Dat betekent dus dat de woning bij volledige herbouw alleen op de bestaande plaats gebouwd mag worden. Artikel 5.2.3. is daarom aangepast.
10. In artikel 5.3 staat dat de opslag van goederen en materieel in de openlucht niet is toegestaan voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m. Omdat het hier gaat om toepassing van de VAB-regeling (zie ook ambtshalve aanpassing 9) is de opslag van goederen en materieel in de openlucht in zijn geheel niet toegestaan. Artikel 5.3 is daarom aangepast.
11. In artikel 6.1.1. sub c van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Komgebied", tevens bestemd zijn voor een tuin, ter plaatse van de aanduiding „tuin“. In artikel 6.1.1. sub d staat echter al dat deze gronden tevens bestemd zijn voor huiserven en gaarden. Dit is dubbelop. Artikel 6.1.1. sub c is daarom verwijderd.
12. In lid 7.1.2. sub c staat dat gronden met de aanduiding "m = manege" tevens zijn bestemd voor een activiteit als manege. De aanduiding klopt echter niet; de aanduiding "m" staat volgens de standaarden voor "maatschappelijk". Volgens de standaarden moet de aanduiding worden aangepast naar "sb – m = specifieke vorm van bedrijf – manege". Dit is aangepast.
13. Aan lid 7.2.1.2. is toegevoegd dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "sba-13". Dit zorgt er voor dat op dit gedeelte van het bouwvlak geen gebouwen gebouwd kunnen worden.  
(zie ook ambtshalve aanpassing 19)
14. In lid 7.2.1.3. sub c staat dat ter plaatse van de aanduiding "m = manege" het totale oppervlak van de bebouwing niet meer dan 2.600 m<sup>2</sup> mag bedragen. De aanduiding is aangepast naar "sb – m = specifieke vorm van bedrijf – manege" (zie ook ambtshalve aanpassing 21). De bedoeling is dat het totale oppervlak van de bebouwing ten behoeve van de manege-activiteit niet meer mag bedragen dan 2.600 m<sup>2</sup>. Artikel 7.2.1.3. sub c is daarom aangepast.
15. In lid 10.2.2. sub b staat dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 110% van de bebouwde oppervlakte. Om nog duidelijker te maken dat hier bedoeld wordt dat met niet meer dan 10% worden uitgebreid is hier het woord "bestaand" toegevoegd. Met andere woorden: de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 110% van de bestaande bebouwde oppervlakte.
16. In lid 11.3.1. staat dat de opslag van mest, goederen en materieel in strijd is met de bestemming "Gemengd – Landgoed". Dit geldt voor zover deze opslag plaatsvindt in de openlucht. De zinsnede "in de open lucht" is daarom toegevoegd aan artikel 11.3 sub d.
17. In lid 18.2.3. sub d staat dat de hoogte van de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "sba-2" niet meer dan 5 meter mag bedragen. Deze maximale hoogte is opgenomen op

basis van de beleidsregels voor bestemmingsplanafwijkingen. Deze beleidsregels bepalen dat bij een perceel met een grootte van 3.000 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo). De hoogte mag dan niet meer bedragen dan 5 meter. Voor 75 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen geldt echter dat hiervan de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter (op basis van de regels van het bestemmingsplan). Voor het meerdere geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter. Dit is daarom aangepast.

#### Verbeelding

18. Op basis van de regels geldt dat bijgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de bouwvlakken of binnen de aanduiding "bijgebouwen". De aanduiding "bijgebouwen" ontbreekt op de verbeelding bij de bestaande woning aan de Kalverlandsweg 11 in Eck en Wiel. Deze aanduiding is daarom toegevoegd.
19. Voor het perceel aan de Woerdsestraat 8 in Kerk-Avezaath geldt de bestemming "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied" met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. Op het westelijke gedeelte van het bouwvlak is slechts een paardenbak aanwezig. Hier komt in de toekomst geen bebouwing. Voor dit gedeelte moet daarom een aanduiding worden opgenomen dat hier geen bebouwing is toegestaan.
20. Voor het perceel aan de Woerdsestraat 8 in Kerk-Avezaath geldt de bestemming "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied" met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. Op het bouwvlak is ook een activiteit als manege toegestaan. Hiervoor heeft het bouwvlak de aanduiding "m". Zie hiervoor artikel 7.1.2. sub c. Op de digitale verbeelding staat echter dat deze aanduiding staat voor "m = maatschappelijk". Dat is onjuist; het moet gaan om de aanduiding "sb – m = specifieke vorm van bedrijf – manege". Dit is daarom aangepast.
21. In de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe ontwikkeling aan de Provincialeweg 22-24 in Ommeren staat dat het perceel gelegen is op AMK-terrein en dat er daarom bij ingrepen dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch waardevol gebied" is echter abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding. Deze dubbelbestemming is daarom alsnog opgenomen op de verbeelding.
22. Voor het perceel Zoelense Zandweg 1 in Zoelen is abusievelijk de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch Waardevol gebied" opgenomen. Dit moet zijn de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied-1". Dit is daarom aangepast.

## V. Overzicht voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Tussen haakjes staat een verwijzing naar de zienswijze dan wel de ambtshalve aanpassing die aanleiding vormt om dat onderdeel aan te passen;

### Toelichting

Paragraaf 1.3 Leeswijzer, pagina 7: De zin waarin verwezen wordt naar hoofdstuk 3 over de ambtelijke wijzigingen is verwijderd. In de daaropvolgende zinnen zijn de hoofdstuknummers aangepast.  
(aanpassing ambtshalve 1)

### Bijlagen bij toelichting

#### Ruimtelijke onderbouwing – Beusichem, Schaardijkseweg ongenummerd

Paragraaf 4.3 Bodem, p. 28, is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek is aan de stukken toegevoegd.  
(aanpassingen ambtshalve 2)

#### Ruimtelijke onderbouwing – Beusichem, Smalriemseweg 41

Paragraaf 4.3 Bodem, p. 17-18, is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek. Verder is aangegeven dat in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk nog een nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Het aanvullende bodemonderzoek is aan de stukken toegevoegd.  
(aanpassingen ambtshalve 2 en 3)

#### Ruimtelijke onderbouwing – Ingen, P, van Westrhenenweg ongenummerd (paardenhouderij)

Paragraaf 5.1 Economische uitvoerbaarheid, p. 28, is aangevuld met de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse. In deze planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van maximaal € 6.500 aan uit te keren planschade.  
(zienswijze 4 en 5)

#### Ruimtelijke onderbouwing – Kerk-Avezaath, Woerdsestraat 8

Paragraaf 3.2. Provinciaal beleid, p. 15-16, is aangevuld met een toetsing aan het beleid ten aanzien van niet-agrarische (neven)functies in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met het beleid van de provincie Gelderland zoals verwoord in het Streekplan 2005 en de Ruimtelijke Verordening.  
(aanpassingen ambtshalve 5)

#### Ruimtelijke onderbouwing – Lienden, Schaaпsteeg 14

Paragraaf 4.3 Bodem, p. 23 - 24, is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek is aan de stukken toegevoegd.  
(aanpassingen ambtshalve 2)



Ruimtelijke onderbouwing – Maurik, Parkstraat 29 en Rijswijk, Rijnbandijk 213

Paragraaf 4.3 Bodem, p. 25-28, is aangevuld met de resultaten van de aanvullende onderzoeken. De aanvullende onderzoeken zijn aan de stukken toegevoegd.  
(aanpassingen ambtshalve 2)

Ruimtelijke onderbouwing – Maurik, Provincialeweg 4

Paragraaf 4.3. Bodem, p. 23 is aangepast. In het kader van de omgevingsvergunning moet mogelijk nog een nader bodemonderzoek uigevoerd moet worden.  
(aanpassingen ambtshalve 3)

Ruimtelijke onderbouwing – Ommeren, Harensestraat 6A

Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid, p. 15-17, is aangevuld met een beschrijving van de ligging in/nabij weidevogelgebied. Op basis van de flora- en faunaquickscan wordt geconcludeerd dat de nieuwe ontwikkeling niet ten koste gaat van de weidevogels.  
(aanpassingen ambtshalve 4)

Ruimtelijke onderbouwing – Ommeren, Provincialeweg 22-24

Paragraaf 4.11 Waterhuishouding, p. 19-20, is aangepast en aangevuld naar aanleiding van de zienswijze van Waterschap Rivierenland. Onder andere de berekening van de hoeveelheid compensatie en het compensatie voorstel zijn aangepast. Ook het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.  
(zienswijze 8)

Ruimtelijke onderbouwing – Rijswijk, Rijnbandijk 203

Paragraaf 4.3 Bodem, p. 22, is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek is aan de stukken toegevoegd.  
(aanpassingen ambtshalve 2)

## **Regels**

Artikel 1 Begrippen

De volgende begrippen zijn toegevoegd:

- Landgoedwinkel: Een verkooppunt op/van een landgoed waar voornamelijk producten van het eigen landgoed of streekeigen agrarische producten, eventueel voor gebruik ter plaatse, worden verkocht.

(zienswijze 16)

- Manege: Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine e.d.), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

(aanpassingen ambtshalve 7)

- Riviergebonden activiteiten: de riviergebonden activiteiten zoals omschreven in de beleidsregels grote rivieren, zoals deze gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

(zienswijze 11)

Het volgende begrip is aangepast:

- Theetuin: het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige

dagrecreatie, met dien verstande dat iedere andere vorm van horeca, hieronder inbegrepen de exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan.  
(zienswijze 16)

### Artikel 3: Agrarisch

- Lid 3.2.1.1 sub a is als volgt aangepast:  
bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming, ~~met uitzondering van de gronden met de aanduiding "sba-11" waar geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.~~  
(aanpassingen ambtshalve 8)

- Lid 3.2.1.2 is als volgt aangepast.

Bij de bouw van de in lid 3.2.1.1. bedoelde bouwwerken, voor zover het betreft gebouwen, moeten de volgende bepalingen in acht genomen worden:

a. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;

b. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "sba – 11".

(aanpassingen ambtshalve 8)

- Lid 3.6 sub d en e zijn verwijderd.

(aanpassingen ambtshalve 6)

### Artikel 5: Agrarisch – Niet-grondgebonden uiterwaardgebied

- Lid 5.2.3 sub d is toegevoegd; deze luidt als volgt:

Indien het betreft volledige herbouw of vervanging, moet de nieuwe woning op de plaats van de te herbouwen of te vervangen woning worden gebouwd.

(aanpassingen ambtshalve 9)

- Lid 5.3 sub a is als volgt aangepast:

de opslag van goederen en materieel in de openlucht, ~~voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m.~~

(aanpassingen ambtshalve 10)

### Artikel 6: Agrarisch met waarden – Komgebied

- Lid 6.1.1 sub c is verwijderd

(aanpassingen ambtshalve 11)

- Lid 6.2.1.3 sub c is verwijderd

(aanpassingen ambtshalve 6)

### Artikel 7: Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied

- Lid 7.1.2 sub c is als volgt aangepast:

een activiteit als manege met bijbehorende voorzieningen en opslag, indien de gronden met "sb – m = specifieke vorm van bedrijf – manege" op de verbeelding zijn aangeduid

(aanpassingen ambtshalve 12)

- Lid 7.2.1.2 is als volgt aangepast:

Bij de bouw van de in lid 7.2.1.1. bedoelde bouwwerken, voor zover het betreft gebouwen, moeten de volgende bepalingen in acht genomen worden:

a. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;

b. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "sba-13".

(aanpassingen ambtshalve 13)

- Lid 7.2.1.3 sub c is als volgt aangepast:

van de gezamenlijke bedrijfsgebouwen ten behoeve van de volgens lid 7.1.2 sub c toegestane activiteiten, ~~ter plaatse van de aanduiding "m – manege"~~, mag het totale oppervlak niet meer bedragen dan 2.600 m<sup>2</sup>.

(aanpassingen ambtshalve 14)

#### Artikel 10: Bedrijf – Riviergebonden

- Lid 10.1.1 sub a is als volgt aangepast:  
riviergebonden activiteiten in de vorm van een bedrijf gespecialiseerd in het ontschorsen en verchippen van hout.  
(zienswijze 11)
- Lid 10.1.1 sub b is als volgt aangepast:  
bijbehorende voorzieningen en opslag, met dien verstande dat de opslag pas is toegestaan, als de keermuur met een hoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding "sba-14", gerealiseerd is.  
(zienswijze 12 en 14)
- Lid 10.2.2 sub a is als volgt aangepast:  
Het bebouwd oppervlak van ieder afzonderlijk gebouw mag niet meer bedragen dan 110% van de bestaande bebouwde oppervlakte van het betreffende gebouw.  
(aanpassingen ambtshalve 15)
- Lid 10.2.2 sub f is toegevoegd; deze luidt als volgt:  
de gebouwen mogen pas worden gebouwd als de keermuur met een hoogte van 4 meter ter plaatse van de aanduiding "sba-14" gerealiseerd is.
- Lid 10.2.4 sub a en b zijn als volgt aangevuld:
  - a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "sba-14" geen maximale oppervlakte geldt;
  - b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "sba-14" de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.(zienswijze 12 en 14)

#### Artikel 11: Gemengd – Landgoed

- Aan lid 11.1 Bestemmingsomschrijving is onder "waarbij ter plaatse van de aanduiding:" het volgende toegevoegd:  
"sw-1" de gronden tevens zijn bestemd voor de nevenactiviteiten landgoedwinkel en theetuin."  
(zienswijze 16)
- Lid 11.3 sub d is als volgt aangevuld:  
de opslag van mest, goederen en materieel in de open lucht.  
(aanpassingen ambtshalve 17)
- Lid 11.4.1 sub f is verwijderd (is verplaatst naar dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1")  
(zienswijze 16)
- Lid 11.4.3 sub f is toegevoegd; deze luidt als volgt:  
werken en werkzaamheden die zijn gericht op de realisering van het inrichtingsplan dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd.  
(zienswijze 16)
- Lid 11.4.4 sub b is verwijderd (is verplaatst naar dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1")  
(zienswijze 16)

#### Artikel 12: Groen – Beplantingstrook

- Lid 12.1 sub c is toegevoegd; deze luidt als volgt:  
ter plaatse van de aanduiding "sba-15", tevens voor een berging.  
(zienswijze 12 en 14)
- Lid 12.2.1 sub c is aangepast:  
erfafscheidingen en ~~(keer)muren.~~  
(zienswijze 12 en 14)

- Lid 12.2.1 sub e is toegevoegd; deze luidt als volgt voor zover de gronden zijn aangeduid als “sba-15”: een berging. (zienswijze 12 en 14)
- Lid 12.2.5 is toegevoegd; deze luidt als volgt:  
Bij de bouw van de in lid 12.2.1 sub e bedoelde berging dienen de volgende bepalingen acht te worden genomen:
  - a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 (zienswijze 12 en 14)

#### Artikel 13: Recreatie

- Lid 13.2.3 sub c is als volgt aangepast:  
de goothoogte mag niet meer bedragen 6 m.  
(zienswijze 7)

#### Artikel 18: Wonen

- Lid 18.2.3 sub d is als volgt aangepast:  
de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 m, met dien verstande dat voor de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “sba-2” geldt dat voor maximaal 75 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m; voor het meerdere geldt dat de hoogte hiervan niet meer mag bedragen dan 5 m.  
(aanpassingen ambtshalve 18)

#### Artikel 19: Wonen – Landhuis

- Lid 19.1 sub d is als volgt aangepast:  
ter plaatse van de aanduiding “sw-1” tevens voor de nevenactiviteiten landgoedwink en theetuin  
(zienswijze 16)
- Lid 19.2.6.1 sub a is als volgt aangevuld:  
per onderscheiden bouwvlak een samenhangend complex van gebouwen met, op alle bouwvlakken tezamen, ten hoogste 3 wooneenheden met kantoor- en praktijkruimten;  
(zienswijze 16)
- Lid 19.2.6.2 sub b is als volgt aangepast  
De hoofdgebouwen moeten op een verhoging worden gebouwd waarbij de verhoging niet meer mag bedragen dan is aangegeven in de “Totaalvisie Heerlijkheid Eck en Wiel”; deze verhoging geldt bij de berekening van de goot- en bouwhoogte als peil.  
(zienswijze 16)
- Aan lid 19.2.6.2 is sub e toegevoegd. Deze luidt als volgt:  
Per wooneenheid mag maximaal 50 m<sup>2</sup> gebruikt worden ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten.  
(zienswijze 16)
- Lid 19.3 sub a is als volgt aangevuld:  
de opslag van mest, goederen en materieel in de open lucht  
(zienswijze 16)
- Lid 19.4.3 sub a is als volgt aangepast:  
werken en werkzaamheden die zijn gericht op de realisering van het inrichtingsplan dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd  
(zienswijze 16)

#### Artikel 20: Leiding – Riool

Dit artikel is in zijn geheel nieuw toegevoegd naar aanleiding van zienswijze 8. Dit artikel is inhoudelijk gelijk aan artikel 45 van de voorschriften van het bestemmingsplan

“Buitengebied Buren 2008”. De hierop volgende artikelen zijn als gevolg van het toevoegen van dit artikel doorgenummerd.

Artikel 20: Waarde – Archeologisch onderzoekgebied-1

- Lid 20.2 sub a is als volgt aangevuld:  
indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “svw-1” uitsluitend bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 50 cm.  
(zienswijze 16)

- Lid 20.4.2 sub a is als volgt aangevuld:  
werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “svw-1” het vervatte verbod niet geldt voor werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,50 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 1.000 m<sup>2</sup>.  
(zienswijze 16)

**Verbeelding**

De aanpassingen als gevolg van zienswijzen 8, 10, 12, 14, 15 en 16 en de ambtshalve aanpassingen 18 tot en met 22 zijn op de verbeelding verwerkt.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 27 maart 2012.