

Datum vergadering gemeenteraad	Raadsvoorstelnummer	Agendapunt
20 mei 2014	RV/13/00400	9

Onderwerp Bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2014;

besluit:³

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, vierde herziening" met inachtneming van beslispunt 2, 3 en 4 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de bestemmingsplanwijziging van de Voorkoopseweg 1a te Beusichem.
2. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening".
3. De aanpassingen die staan in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening" vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Buitengebied, vierde herziening".
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan "Buitengebied, vierde herziening".
5. Het beeldkwaliteit Landgoederenzone Beusichem vast te stellen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Vastgesteld in de openbare
vergadering van 20 mei 2014

De griffier,

G. van Droffelaar

De voorzitter,

J.A. de Boer

³ *Geamendeerd besluit*

gaven wij al aan in de Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening.

- Laageinde 49

Zienswijze 3.1 heeft betrekking op de bereikbaarheid van dit perceel. Wij vermeldden dat het perceel bereikbaar is over het perceel van de indiener van deze zienswijze. Aanvullend daarop overlegde de initiatiefnemer een uitspraak van de Rechtbank Arnhem van 14 februari 2008. Uit deze uitspraak blijkt dat het perceel Laageinde 49 toegankelijk is via het perceel van reclamant.

Op 18 maart 2014 stemden wij in met raadsvoorstel RV/14/00400. Voor het onderdeel Laageinde 49 verbonden wij daar een voorwaarde aan. Vaststelling van dat onderdeel is alleen aan de orde als de initiatiefnemer overeenstemming heeft met de buurman over het opnemen van een teeltvrije zone. Recent werd duidelijk dat deze overeenstemming er niet is en ook niet komt. Naar aanleiding hiervan passen wij het antwoord op de ingediende zienswijze (van de buurman) aan. Conclusie is dat het plan niet voldoet aan uw amendement van 2 april 2013.

- Parkstraat, Maurik

Bij de beantwoording van zienswijze 9.1 vermeldden wij dat wij een dubbelbestemming opnemen voor de gasleiding. Deze wijziging lieten wij niet terug komen in de tabel in paragraaf 4.2.

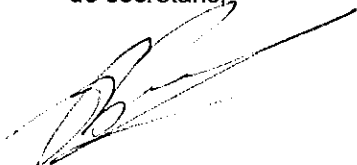
- Rijnbandijk 199 – 201

De indiener van deze zienswijze trok deze in op 8 april 2014 (zie bijlage 2). De beantwoording van deze zienswijze kan dan ook vervallen.

Als bijlage 1 bij deze brief voegen wij de aangepaste Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening toe. Daarin verwerkten wij (in rood) de bovenstaande wijzigingen. Wij verzoeken u deze aangepaste nota met de aanpassingen mee te nemen in uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris,



mr. R.P. van der Starre

de burgemeester,



J.A. de Boer



Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening

Gemeente Buren

Plan: Bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening

Datum vaststelling raad: 20 mei 2014

Behorend bij raadsbesluit: RV/400

INHOUD

1	Procedure bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening	3
2	Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid	4
2.1	Overzicht zienswijzen per planonderdeel	4
3	Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen	5
3.1	Inleiding	5
3.3	Ingediende zienswijzen	5
4	Ambtshalve aanpassingen	12
4.1	Toelichting	12
4.2	Regels	13
4.3	Verbeelding	14
5	Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen	16
	Bijlage 1: Ingediende zienswijzen	19

1 Procedure bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening lag van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 voor iedereen ter inzage. Gedurende deze periode kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen verwerkten wij in deze nota.

In hoofdstuk 2 gaan wij in op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. Aansluitend gaan wij in hoofdstuk 3 inhoudelijk in op de zienswijzen. Wij doen dit per zienswijze. Per zienswijze geven wij de conclusie aan. De ambtshalve staan in hoofdstuk 4. Alle wijzigingen staan per planonderdeel in hoofdstuk 5. De zienswijzen zelf treft u in bijlage 1 aan.

2 Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Nr.	Naam	Datum verzending	Datum ontvangst	Ontvankelijk	Decos-nummer
1	Meurs	31-12-2013	06-01-2014	Ja	IN/1433953 en IN/1434540
2	Steenis	03-01-2014	07-01-2014	Ja	IN/1434018
3	Van Driel	22-01-2014	23-01-2014	Ja	IN/1434419
4	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V.	Ingetrokken			
5	De heer Van Beem	23-01-2014	24-01-2014	Ja	IN/1434517
6	Waterschap Rivierenland	27-01-2014	27-01-2014	Ja	IN/1434604
7	Van de Linden	28-01-2014	29-01-2014	Ja	IN/1434616
8	P15 (stads)landschappen	29-01-2014	29-01-2014	Ja	IN/1434617
9	Gasunie	28-01-2014	30-01-2014	Ja	IN1434690
10	Van Zoelen	22-01-2014	28-01-2014	Ja	IN1435215

De bovenstaande zienswijzen ontvingen wij binnen de termijn. Daarnaast zijn zij (na aanvulling) allen ondertekend. Derhalve zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

2.1 Overzicht zienswijzen per planonderdeel

Het bestemmingsplan is een bundeling van verschillende initiatieven en plangebieden. Een aantal zienswijzen hebben betrekking op hetzelfde planonderdeel. Hieronder ziet u de zienswijzen per planonderdeel.

Planonderdeel	Zienswijzen
Landgoed Beusichem	1, 6, 8, 10
Laageinde 49 - 49a, Kapel-Avezaath	2, 3
Lekdijk Oost 9 en 11	5
Marsdijk 20, Lienden	6
Kalverlandseweg, Eck en Wiel	6
Waterkeringen	6
Parkstraat, Maurik	7, 9

3 Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen

3.1 Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van de versie het bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening' die ter inzage lag (het ontwerpbestemmingsplan).

3.3 Ingediende zienswijzen

1. De heer Meurs, Smalriemseweg 21 in Beusichem

samenvatting zienswijze

1. Reclamant ziet graag 2 landgoederen van beiden minimaal 10 hectare.
2. Reclamant verwacht niet dat voldaan wordt aan de bepaling dat ten minste 90% van het terrein opengesteld wordt.
3. Het noordelijke deel is ontoegankelijk. Speciaal omdat het noordelijke deel helemaal geen wandelgelegenheid heeft.
4. Niet duidelijk is of en hoe het onderhoud de komende 30 jaar (en de periode daarna) is gegarandeerd.

antwoord gemeente Buren

1. Zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het landgoed heeft een oppervlakte hebben van (afgerond) 10,1 hectare. Dit staat ook in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing van de landgoederen. De gemeente beschouwt het geheel als 1 integrale ontwikkeling. Dit blijkt niet alleen uit het feit dat het opgenomen is in 1 bestemmingsplan maar ook uit het punt dat de inrichting van beide landgoederen in elkaar overloopt. Ook moet de initiatiefnemer alle landschappelijke elementen aanplanten voordat hij woningen mag gaan bouwen. Dit legden wij vast in de anterieure overeenkomst.
2. Op afbeelding 15 van de ruimtelijke onderbouwing (op bladzijde 66) namen wij een kaart op. Daarop is het openbaar toegankelijke gebied aangegeven. Dit gebied heeft een oppervlakte van 18,2 hectare. Dit blijkt uit de tabel met oppervlaktes (bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing). De totale oppervlakte van beide landgoederen samen is 20,2 hectare. Hieruit blijkt dat 9,9% van de totale oppervlakte behoort tot de huiskavels.
3. Bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing bevat een overzicht met de wandelpaden op beide landgoederen. Te zien is dat initiatiefnemer 6 ingangen realiseert. Twee voor wandelaars, twee voor fietsers en twee auto-ontsluitingen. De twee fietsontsluitingen dienen ook als calamiteitentoeegang. De hoofdentree (en ingang voor auto's) ligt aan de zuidzijde aan de Parallelweg Noord. In het noordelijke deel legt de initiatiefnemer een wandelpad aan dat begint in het zuiden. In het noordelijke deel loopt dit wandelpad langs boomgaarden en een cluster woningen. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat ook het noordelijke deel voorzien is van wandelpaden.
4. In de anterieure overeenkomst namen wij een aanleg- en onderhoudsplicht op. Zo moet de initiatiefnemer eerst minimaal 70% van de landschappelijke beplanting aanplanten voordat hij een omgevingsvergunning voor de woningen kan krijgen. Om dit ook publiekrechtelijk te borgen, nemen we (naar aanleiding van deze zienswijze) een voorwaardelijke verplichting met deze strekking op in artikel 19 van het bestemmingsplan.
Het onderhoud is daarnaast geborgd door de rangschikking onder de Natuurschoonwet.

conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met een voorwaardelijke verplichting in artikel 19 regelen wij dat de initiatiefnemer de woningen pas mag bouwen nadat hij 70% van de landschappelijke beplanting aanplante.

2. De heer Van Steenis, Lingedijk 32 in Wadenoijen

samenvatting zienswijze

1. Reclamant wil dat er rekening wordt gehouden met zijn belangen als eigenaar van de aangrenzende agrarische grond. Hij verzoekt de gemeente een afstand tussen zijn percelen en de woningen aan te houden van 65 meter.

antwoord gemeente Buren

Naar aanleiding van de zienswijze overlegde de initiatiefnemer met reclamant. Zij bereikten geen overeenstemming over het opnemen van een teeltvrije zone. Hiermee voldoet deze ontwikkeling niet aan het amendement van de raad van 2 april 2013. Daarin bepaalde de gemeenteraad dat bij nieuwe ontwikkelingen de teeltvrije zone op grond van de initiatiefnemer moet liggen. Hiervan wijkt zij slechts af als er overeenstemming is met de eigenaar van de aangrenzende agrariër. Nu het bestemmingsplan geen teeltvrije zone bevat, is een goed woon- en leefklimaat niet geborgd. Er is dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het planonderdeel komt dan ook niet voor vaststelling in aanmerking.

conclusie

De zienswijze leidt tot het niet vaststellen van dit planonderdeel.

3. De heer P. van Driel, Laageinde 30 in Kapel-Avezaath

samenvatting zienswijze

1. Reclamant is van mening dat de vorige en de huidige eigenaar de ontsluiting van het perceel niet of niet goed regelde.
2. Reclamant stelt de alle schade aan de weg en woonhuis in rekening te zullen brengen. Dit omdat er geen zwaar transport over de weg mag.

antwoord gemeente Buren

1. Binnen het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan (Buitengebied 2008) heeft de betreffende weg de bestemming "Verkeer". De gronden binnen deze bestemming zijn wegen en bijbehorende voorzieningen. Op basis van het bestemmingsplan is het perceel van de initiatiefnemer dus bereikbaar. Uit een uitspraak van de Rechtbank Arnhem (van 14 februari 2008, nummer 145194/HZ ZA 06-1590) blijkt ook dat de toegang tot het perceel Laageinde 49 loopt over de grond van reclamant. Deze uitspraak zit als bijlage 2 bij deze nota.
2. Mocht er sprake zijn van schade dan dient reclamant dit neer te leggen bij de initiatiefnemer of zijn aannemer. In de anterieure overeenkomst legde de gemeente en de initiatiefnemer deze aansprakelijkheid ook vast.

conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijze 2 stelde de gemeenteraad het bestreden planonderdeel niet vast.

4. Ingetrokken

5. De heer Van Beem, Oudaseweg 1 in Culemborg

samenvatting zienswijze

1. Reclamant mist het overzicht van de bestaande oppervlakte aan bebouwing van het planonderdeel aan de Lekdijk Oost 9 en 11 in Beusichem.
2. Op de plankaart ontbreekt de in 2010 gebouwde loods.

antwoord gemeente Buren

1. Vermoedelijk ontbrak de betreffende bijlage bij het papieren ontwerpbestemmingsplan dat op het gemeentehuis ter inzage lag. Zowel het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl als en www.buren.nl bevatten wel de betreffende planstaat van oppervlakten (bijlage 7). Wij dragen er zorg voor dat ook in de papieren versie van het vastgestelde bestemmingsplan de betreffende bijlage bevat.
2. Het bouwvlak op de verbeelding en de regels bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond. Het ontbreken van een loods op de ondergrond van de verbeelding heeft geen gevolgen. De bouw mogelijkheden veranderen hierdoor dus niet. Dit punt leidt niet tot een aanpassing van de verbeelding.

conclusie

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

6. Waterschap Rivierenland

samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing van het plan aan de Marsdijk 20 in Lienden (in paragrafen 1.1.1, 3.1.2 en 2.3) ten onrechte staat dat de verplaatsing van de woning naar aanleiding van de dijkverbetering is. Dit is echter een particulier initiatief.
2. De afstand tussen de nieuw te bouwen woning aan de Kalverlandseweg en de naastgelegen A-watgang is minder dan 4 meter. Deze ruimte moet ten minste 4 meter zijn maar een ruimere afstand wordt geadviseerd.
3. Voor de mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst moet initiatiefnemer een nieuwe A-watgang aanleggen. Initiatiefnemer reserveerde echter op de geplande locatie (tussen de geplande weg en De Meent) onvoldoende ruimte. Deze ruimte dient ten minste 8 meter te bedragen. Daarnaast deze ruimte graag al bestemmen als "Water".
4. Ten onrechte zijn de taluds van de waterkeringen (op de verbeeldingen 25, 28, 31, 32, 33 en 34) bestemd als "Verkeer". Een bestemming als "Agrarisch", "Natuur" of "Groen" is meer passend.
5. De zoneringen op verbeelding 23 komen niet overeen met de feitelijke situatie. Graag de zonering in overeenstemming met de feitelijke situatie brengen met in acht neming van punt 4.

antwoord gemeente Buren

1. Wij passen de ruimtelijke onderbouwing aan. De tweede alinea van paragraaf 1.1.1 laten wij vervallen. Ook de eerste zin van de tweede alinea in paragraaf 3.1.2 en de laatste zin van paragraaf 2.3 laten wij vervallen.
2. In overleg met reclamant passen wij de verbeelding van dit planonderdeel zo aan dat de betreffende afstand 6 meter wordt.

3. De betreffende ruimte is op dit moment iets meer dan 6 meter. De bedoelde weg schuiven wij, overeenkomstig de zienswijze circa 2 meter op. De watergang bestemmen wij op dit moment nog niet als "Water". Op dit moment is namelijk de uitbreiding van het bedrijventerrein nog niet zeker. Ook biedt de huidige bestemming ("Gemengd – Landgoed") meer mogelijkheden die passen bij het huidige geplande landgoed, waaronder watergangen. Bij de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein kan de betreffende strook grond wel bestemd worden als "Water".
4. Naar aanleiding van de zienswijze passen we de bedoelde bestemmingen aan. Uitgangspunt is het toekennen van de enkelbestemming "Water – Waterkering" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening. Bij het Houtbouwpark in Maurik (blad 25) handhaven we de bestemming "Verkeer" ter hoogte van de afritten en het pad tussen het park en de dijk. De grond tussen deze afritten en het Houtbouwpark bestemmen we als de aangrenzende groenbestemming. Het resterende deel geven de bestemming "Water – Waterkering". De betreffende aanpassingen kwamen in overleg met reclamant tot stand.
5. De bedoelde analoge verbeelding komt niet overeen met het leidende digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar komt naar onze mening de zonering wel overeen met de feitelijke situatie. Wel passen wij de analoge verbeelding aan. Daarnaast passen wij dit onderdeel ook aan zoals bedoeld onder punt 4.

conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij:

- wijzigen de toelichting op het planonderdeel Marsdijk 20 in Lienden zodat duidelijk is dat het een particulier initiatief betreft en dus niet een plan noodzakelijk voor de dijkverbetering.
- vergroten de afstand tussen de nieuw te bouwen woning aan de Kalverlandseweg en de A-watergang van 4 naar 6 meter.
- vergroten de afstand tussen het fietspad en De Meent naar 8 meter.
- wijzigen de bestemmingen van de dijktaluds naar (voornamelijk) "Water – Waterkering".

7. De heer Van der Linden, Parkstraat 21 in Maurik

samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er in de omgeving een aantal uilen leven. Door de ontwikkeling wordt het leefgebied van de uilen kleiner.
2. Op dit moment heeft reclamant vanuit zijn woning nog vrij uitzicht naar het noordoosten. Dit raakt hij kwijt door de ontwikkeling.
3. Reclamant is bang dat de spuitzone vergroot wordt.
4. Mogelijk gaan de bewoners van het nieuw te bouwen pand klagen over het bedrijf van reclamant.
5. De omvang van het nieuwe gebouw past niet in het landelijk gebied.

antwoord gemeente Buren

1. Voor de beoogde ontwikkeling voerden wij een quickscan flora en fauna uit. Deze voegden wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van flora en fauna. Uit het onderzoek blijkt dus niet dat er één of meerdere uilen aanwezig zijn. Van een eventuele beperking is dan ook geen sprake.
2. Het klopt niet dat het vrije uitzicht in z'n geheel verdwijnt. Wel wordt dit uitzicht beperkt door het bouwplan. Er bestaat echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast zijn er binnen het geldende bestemmingsplan een aantal agrarische activiteiten toegestaan die het vrije uitzicht ook teniet kunnen doen. Daarnaast is de afstand tussen de bedrijfswoning van reclamant en de nieuwe ontwikkeling circa 100 meter. Mede hierdoor achten wij de aantasting van het uitzicht als acceptabel.

3. Onduidelijk is wat reclamant bedoeld met de uitbreiding van de spuitzone. De algemene lijn voor spuitzones is dat er een afstand aangehouden moet worden van 50 meter tussen de hindergevoelige functie (wonen) en bestaande fruitboomgaarden. Wij hielden onvoldoende rekening met de afstand tussen de woonbestemming en de bestaande boomgaard ten zuiden van de ontwikkeling. Wij verkleinen het plangebied. Hierdoor houdt een deel van het (oude) plangebied de huidige agrarische bestemming. Het gebied dat de bestemming "Wonen" krijgt begint op 50 meter van de bestaande boomgaard. Het voorgaande passen wij ook aan in de toelichting (ruimtelijke onderbouwing). Daarnaast leidt het ook tot het verkleinen van de teeltvrije zone op de overige gronden.
Deze aanpassing komt overeen met het amendement van de raad van 2 april 2013. Toen bepaalde de gemeenteraad dat bij nieuwe ontwikkelingen de teeltvrije zone (spuitzone) op eigen grond moet liggen. Bij dit planonderdeel is geen sprake van een nieuw plan. Dit omdat de raad in zijn vergadering van 2 april 2013 expliciet besloot de nieuwbouw te willen plaatsen ten westen van de Parkstraat 15. De huidige locatie ligt ten westen van de gasleiding. Wij kozen er voor de bebouwing niet tussen Parkstraat 15 en de gasleiding mogelijk te maken (zoals in uw amendement staat). Dit om mogelijke bezwaren van de Parkstraat 15 te voorkomen en planschade uit te sluiten.
4. In de ruimtelijk onderbouwing gingen wij in op de afstanden tussen de ontwikkeling en het bedrijf van reclamant. Op dit moment voldoen deze afstanden aan de gestelde afstanden en normen. Daarnaast zijn er al burgerwoningen aanwezig op een kleinere afstand dan de nieuw te bouwen woningen (Parkstraat 17 en 19). Deze bepalen op dit moment de ontwikkelingsmogelijkheden van reclamant. De nieuw te bouwen woningen vormen in dat opzicht geen extra beperking.
5. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft een woning een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Het nu nieuw op te richten gebouw heeft dezelfde maximale inhoud van 750 m³. Ook de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en de maximaal toegestane hoogte van 12 meter komen overeen met die uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Met andere woorden, voor de bestaande woningen in het buitengebied gelden dezelfde maximale goothoogte en hoogte. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning van reclamant. Gelet hierop zijn wij van mening dat de betreffende afmetingen passen in het buitengebied.

conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij wijzigen de bestemming binnen 50 meter van de bestaande boomgaard van "Wonen" naar "Agrarisch".

8. P15 (stads)landschappen namens Chris van Arnhem en Zonen BV, Antonie van Diemenstraat 36 in Culemborg

samenvatting zienswijze

1. Reclamant wenst meer flexibiliteit in het bestemmingsplan voor wat betreft de maximale inhoud van de woningen. Deze is nu 2.000 m³. Verzocht wordt deze te vergroten naar 3.000 m³.

antwoord gemeente Buren

1. In de ontwerperegels namen wij op voorstel van de initiatiefnemer een regeling op voor de bouw van in totaal 12 woningen. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.500 m³. De woningen met een specifieke bouwaanduiding ([sba-amv] op de verbeelding) mogen een maximale inhoud hebben van 2.000 m³. In totaal mag de initiatiefnemer maximaal 21.000 m³ aan woningen realiseren.
Initiatiefnemer verzoekt nu medewerking om de maximale inhoud van 2.000 m³ naar 3.000 m³ te vergroten waarbij de maximale inhoud van 21.000 m³ in stand blijft.

Op zich doet een grotere maximale inhoud geen afbreuk aan het te realiseren beeld. Om echter te voorkomen dat er 6 hele grote woningen komen en 6 hele kleine woningen, nemen wij zowel een minimale als een maximale inhoudsmaat op voor de woningen in artikel 19.2.2 van de regels. Deze bepalingen kwamen tot stand in overleg met de indiener.

De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 750 m³ en maximaal 1.250 m³. De woningen met de aanduiding [sba-amv] dienen een inhoud te hebben van minimaal 1.250 m³ en maximaal 3.000 m³. Daarbij mag de inhoud van alle woningen samen niet meer bedragen dan 21.000 m³.

Daarnaast constateerden wij naar aanleiding van deze zienswijze een omissie in de regeling voor het zuidelijke bouwblok waarin wij 2 eenheden toestaan. Op basis van de regels mag dit bouwblok een maximale inhoud hebben van 1.500 m³. Dit moet maximaal 1.250 m³ per woning zijn.

conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij passen de inhoudsmaten van de woningen aan.

9. Gasunie, Postbus 181, Groningen

samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er ter hoogte van de Parkstraat in Maurik een hoge druk regionale aardgastransportleiding met afblaasleiding ligt. Reclamant wil dat wij de afblaasleiding opnemen op de verbeelding. Daarnaast wil hij dat wij de afstand tussen het bouwvlak en de afblaasleiding ten minste 15 bedraagt.
2. Daarnaast wenst reclamant dat wij de leidingen opnemen op de verbeelding en in de regels.

antwoord gemeente Buren

1. Wij nemen de gevraagde dubbelbestemming op voor de afblaasleiding. Daarnaast schuiven wij het bouwvlak op de verbeelding dusdanig op dat de afstand tussen het bouwvlak en de afblaasleiding ten minste 15 bedraagt.
2. De verbeelding bevat naast de bestemming "Wonen" ook de gebiedsaanduiding milieuzone – teeltvrijezone". De onderliggende enkelbestemming namen wij niet op in dit bestemmingsplan. Deze verbeelding moet als het ware over de andere verbeelding gelegd worden. De onderliggende enkelbestemming bestemming en andere dubbelbestemmingen blijven in tact. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 namen wij de ligging van de gasleiding op.

conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij nemen de dubbelbestemming op voor de afblaasleiding. Ook vergroten wij de afstand tussen het bouwvlak en de leiding naar 15 meter.

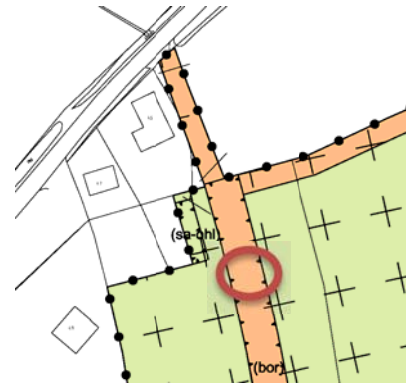
10. Van Zoelen, Smalriemseweg 45 in Beusichem

samenvatting zienswijze

1. De toegangsweg naar het noordelijke landgoed loopt op een aantal meters van de woning en het perceel van reclamant. Hij verzoekt de toegangsweg naast het geplande fietspad te leggen. Eventueel dan het fietspad naast zijn woning leggen.

antwoord gemeente Buren

1. Naast de woning legt de initiatiefnemer een breed en verhard fietspad aan. Dit pad is ook de toegang voor autoverkeer naar de onderhoudsloods ten zuiden van het perceel van reclamant. De hoofdingang van de landgoederen zelf ligt aan de Parallelweg-Noord. In het noorden (langs de woning van reclamant) is wel een auto-ontsluiting voor bestemmingsverkeer. Deze dient ook als calamiteitendoorgang vanuit het noorden. Deze weg sluit de initiatiefnemer af voor doorgaand autoverkeer. Dit doet hij ten zuiden van de onderhoudsloods (zie rode cirkel). De weg is wel toegankelijk voor langzaam verkeer.



De auto-ontsluiting van de woningen op het landgoed vindt plaats via de Parallelweg Noord. Overigens ligt op dit moment op de plek van de auto-ontsluiting al de toegang tot het agrarisch perceel voor landbouwverkeer. In dat kader is er op dit moment al sprake van een ontsluiting voor het betreffende perceel.

conclusie

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

4 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden de navolgende ambtshalve aanpassingen verwerkt. Deze groeperen wij per bestemmingsplanonderdeel en vervolgens per planonderdeel.

4.1 Toelichting

Veldstraat 1/Burgemeester Houtkoperweg 22, Beusichem

Het onderzoeksbureau paste het archeologisch onderzoek voor dit planonderdeel aan. De conclusie is dat het terrein vrijgegeven kan worden. Er is geen nader onderzoek nodig. Dit passen wij aan in de toelichting. Ook verwijderen wij de dubbelbestemming van de verbeelding. Tot slot vervangen wij ook het oude rapport tot het nieuwe rapport.

Bij het deel aan de Veldstraat 1 van deze ontwikkeling was het noodzakelijk een hogere grenswaardenbesluit te nemen voor de woning. Dit als gevolg van een te hoge geluidsbelasting van de nabijgelegen infrastructuur. Dit besluit verwerken wij in de ruimtelijke onderbouwing. Het besluit voegen wij als bijlage bij het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing van Burg. Houtkoperstraat 22 en Veldstraat 1 staat dat wij de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opnamen conform het geldend bestemmingsplan. Dit verwerkten wij per abuis niet op de verbeelding. Wij passen dit aan op de verbeelding.

Essenbos 10, Maurik

Op dit perceel is een bijbehorend bouwwerk aanwezig met een afwijkende goothoogte. Onderdeel van het handhavingstraject is het legaliseren van dit bijbehorende bouwwerk. Daarvoor is het noodzakelijk een afwijkende goothoogte toe te staan van 3,6 meter voor het betreffende bijbehorende bouwwerk. Op de situatietekening hiernaast staat het bijbehorende bouwwerk waar het om gaat. Deze afwijkende goothoogte verwerken wij op de verbeelding en in de regels.



Lingeweg ongenummerd, Zoelen

Voor eerdere werkzaamheden voerde de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek uit. Hieruit blijkt dat in een deel van het plangebied een beschermenswaardige vindplaats ligt uit de laatmiddeleeuwse periode (tussen 1100 en 1400). Een dergelijke vindplaats buiten de bestaande kernen in de omgeving (Ravenswaaij, Rijswijk, Zoelen, Zoelmond en Maurik) is onverwacht en het behouden waard. In het bestemmingsplan beschermen we deze vindplaats als waardevol gebied. Dit betekent een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Het betreffende rapport nemen wij op als bijlage bij het bestemmingsplan.

Landgoed Beusichem

Het uitgevoerde bodemonderzoek bevatte nog een aantal onjuistheden en hiaten. Daarom pasten wij het bodemonderzoek aan. De definitieve versie voegen wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan namen wij nog geen archeologische dubbelbestemming op. Dit omdat de initiatiefnemer het archeologisch onderzoek nog niet afrondde. Nu het onderzoek klaar is, blijkt dat het noordelijke en zuidelijke deel een hoge verwachtingswaarde heeft. Deze gebieden zijn oranje gekleurd in de afbeelding hiernaast. Het (witte) tussengebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat daar een lichtere archeologische dubbelbestemming op kunnen nemen. In het witte gebied is aanvullend onderzoek noodzakelijk als er ingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.000 m² en dieper gaan dan 30 cm. In de oranje gebieden geldt dit voor ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Het archeologisch onderzoek voegen wij toe als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.



In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt de ladder van duurzame verstedelijking. Deze verwerken wij alsnog in de toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan ontbreekt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. We voegen deze alsnog toe. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Voorkoopsestraat

Met een amendement (zie bijlage 3) stelden wij dit planonderdeel niet vast. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- Het plangebied is aangewezen als 'ontwikkelzone cultuur en recreatie';
- De Voorkoopsestraat is als ventweg voornamelijk in gebruik als fietspad voor scholieren van en naar Culemborg;
- De locatie is ongeschikt voor een autohandel gelet op de ligging nabij volkstuinen en langs een drukke fietsroute. Daarnaast zijn er in de gemeente voldoende opties om de autohandel op een industrieterrein te vestigen;
- Buitenopslag is niet wenselijk met agrarisch gronden als 'achtergrond'. De omgeving is voornamelijk in gebruik als weidegebied, volkstuinen, natuur en wonen (Culemborg-Voorkoop). Daarnaast grens het perceel aan het Nationaal landschap Rivierengebied.

Paragraaf 2.2.8 en bijlage 10 halen wij dan ook uit het bestemmingsplan.

Molenstraat 30, Ingen

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zaten een aantal onjuistheden. Deze pasten wij aan in het onderzoek. Dit aangepaste onderzoek voegen wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Gymzaal Maurik-Oost

In de planregels staat een maximale goothoogte van 7 meter. Deze maat namen wij ten onrechte op in het bestemmingsplan. Door het schrappen van deze bepaling wordt de bouw van de gewenste gymzaal mogelijk. De toegestane hoogte is en blijft 10 meter.

4.2 Regels

Regel (artikel)	Wijziging
1 en 10	De regels en definitie van 'specifieke vorm van groen – singel' ontbreekt. Deze voegen wij toe aan de regels.
5.1	Aan deze regel voegen wij toe dat tuinen direct aansluitend op de bestemming 'Wonen - Landgoed' zijn toegestaan mits zij liggen binnen de 'privétuinen' als bedoeld in bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing die wij ook als bijlage bij de regels opnemen.
9	Dit artikel kan vervallen. Dit omdat wij het planonderdeel waar deze betrekking op heeft, niet vaststelden.
19 en 29.5	De afwijkingmogelijkheid uit regel 29.5 is ook van toepassing op de bestemming 'Wonen – Landgoed' (regel 19) voor zover de plek van het bijbehorende bouwwerk ligt binnen de 'privétuinen' als bedoeld in bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing. Deze bijlage nemen wij ook op als bijlage bij de regels.
29	Aan deze regel voegen we de afwijkingmogelijkheid toe voor paardenbakken, tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries overeenkomstig artikel 30.11 van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening.

4.3 Verbeelding

Rijnbandijk 199-201, Maurik

Op de verbeelding is de grens tussen de aanduiding 'Vrijwaringszone Dijk 1' en 'Vrijwaringszone Dijk 2' niet conform de legger van het waterschap. Wij passen de grens aan aan de legger van het waterschap.

Het gecombineerde bouwperceel zou een oppervlakte moeten hebben van maximaal 1,44 hectare. Dit komt overeen met de oppervlakte van de 2 al aanwezige bouwpercelen. De oppervlakte van het bouwperceel is echter 1,8 hectare. Wij verkleinen dit (na overleg met de initiatiefnemer) aan naar 1,44 hectare.

Veldstraat 1/Burgemeester Houtkoperweg 22, Lienden

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat wij de archeologische dubbelbestemming kunnen laten vervallen op de locatie Veldstraat 1. Wij halen deze dubbelbestemming dan ook van de verbeelding.

Voorkoopsestraat 1a, Beusichem

Verbeelding 10 komt te vervallen. Dit omdat wij het planonderdeel niet vaststelde.

Bulksestraat 1, 1a en 3, Ingen

In de legenda van deze verbeelding staat per abuis dat de Bulksestraat in Lienden ligt. Dit moet uiteraard Ingen zijn.

Op de verbeelding staat ten onrechte de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het aantal woningen regelen we echter met de aanduiding '3'. Wij vervangen dan ook de aanduiding 'bedrijfswoning' door '3'.

Landgoed Beusichem

Helaas vermeldden wij de onjuiste maximale hoogtematen op deze verbeelding. Hieronder de noodzakelijke aanpassingen:

- In het noordelijke cluster hebben de woningen een maximale goothoogte 5,5 meter (in plaats van 7 meter). De maximale hoogte is 10 meter (in plaats van 12 meter).
- De enkele woning in het zuidelijke deel heeft een maximale goothoogte van 4 meter (in plaats van 7 meter) bij een maximale hoogte van 8 meter (in plaats van 12 meter).
- De westelijke woning in het zuidelijke cluster heeft een maximale goothoogte van 5 meter (in plaats van 7 meter) en een maximale hoogte van 9 meter (in plaats van 12 meter).
- De oostelijke woning in het zuidelijke cluster heeft een maximale goothoogte van 5,5 meter (in plaats van 7 meter) en een maximale hoogte van 10 meter (in plaats van 12 meter).
- Het bouwvlak in het zuidelijke cluster waarbinnen 2 wooneenheden zijn toegestaan heeft een maximale goothoogte van 5,5 meter (in plaats van 7 meter).

Daarnaast ontbreken er nog een aantal gegevens op de verbeelding of zijn de opgenomen gegevens niet correct. Het gaat daarbij om:

- De titel van de verbeelding is niet correct. Ten onrechte staat er dat het deelplan Hennisdijk ongenummerd, Buren betreft. Dit moet deelplan Landgoed Beusichem zijn.
- De uitstralingszone van de Smalriemseweg ontbreekt.
- Aan de kant van de Smalriemseweg ontbreken de vrijwaringszone dijk 1 en vrijwaringszone dijk 2.
- De oppervlakte van de onderhoudsloods in het noordwesten komt niet overeen met de feitelijke situatie. Deze moet het huidige gebouw omvatten.
- Langs het gebied voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein staat de aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel'. Dit moet 'specifieke vorm van groen – singel' zijn.
- De twee bouwvlakken in het midden van het plangebied moeten gekoppeld worden. Binnen het gekoppelde bouwvlak zijn twee woningen toegestaan die gekoppeld moeten zijn door middel van bijbehorende bouwwerken. De toegestane maximale goothoogte van de noordelijke woning is 5 meter (in plaats van 7 meter) met een bijbehorende maximale hoogte van 9 meter (in plaats van 12 meter). De goothoogte en hoogte van de zuidelijke woning blijven respectievelijk 7 en 12 meter.

Lingeweg ongenummerd, Zoelen

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de locatie archeologische waarden bevat. Om deze te beschermen nemen wij een archeologische dubbelbestemming op voor het betreffende gebiedje.

Waterkering Verkrema

In de analoge (juridisch niet bindende) verbeelding is een fout gesloten voor wat betreft de gebruikte ondergrond. Op de juridisch bindende digitale verbeelding staat wel de juiste ondergrond. Wij passen dit aan in de analoge verbeelding.

5 Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen

Hieronder treft u een overzicht aan alle van aanpassingen en wijzigingen van het bestemmingsplan.

Planonderdeel	Aanpassing
Rijnbandijk 199-201, Maurik	De grens tussen de aanduiding 'Vrijwaringszone Dijk 1' en 'Vrijwaringszone Dijk 2' passen wij aan aan de legger van het waterschap.
	De oppervlakte van het bouwperceel in het ontwerpbestemmingsplan is 1,8 hectare. Wij verkleinen dit naar 1,44 hectare.
Veldstraat/Burg. Houtkoperweg, Lienden	Wij verwerken het aangepaste archeologisch onderzoek in het bestemmingsplan en voegen het rapport toe als bijlage. Wij verwijderen ook de dubbelbestemming van de verbeelding.
	Voor de Veldstraat stelde het college hogere grenswaarden vast. Dit besluit verwerken wij in de ruimtelijke onderbouwing. Het besluit zelf voegen wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.
	Naar aanleiding van archeologisch onderzoek laten wij de archeologische dubbelbestemming vervallen op de locatie Veldstraat 1.
	Op de verbeelding nemen wij alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op.
Bulksestraat, Ingen	In de legenda van deze verbeelding veranderen wij Lienden in Ingen.
	Van de verbeelding vervangen wij de aanduiding 'bedrijfswoning' door '3'.
Parkstraat ong., Maurik	Wij verkleinen het gebied met de bestemming "Wonen". Het deel dat niet meer de bestemming "Wonen" krijgt, houdt de huidige agrarische bestemming. De grens ligt op 50 meter van de bestaande boomgaard.
	Wij nemen de gevraagde dubbelbestemming op voor de afblaasleiding.
	Wij schuiven het bouwvlak op de verbeelding dusdanig op dat de afstand tussen het bouwvlak en de afblaasleiding ten minste 15 bedraagt.
Landgoed Beusichem	Met een op te nemen voorwaardelijke verplichting in artikel 19 regelen wij dat de initiatiefnemer de woningen mag pas bouwen nadat hij 70% van de landschappelijke beplanting aanplantte.
	De weg langs de zuidoostelijke grens schuiven wij 2 meter op in westelijke richting.
	Wij passen de inhoudsmaten van de woningen aan. Daarnaast nemen wij minimale inhoudsmaten op voor de woningen.
	Het definitieve bodemonderzoek voegen wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. De conclusies verwerken wij in de toelichting.
	Het middendeel van het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijke en zuidelijke deel heeft een hoge verwachtingswaarde. De bijbehorende dubbelbestemmingen nemen wij op op de verbeelding. Het archeologisch onderzoek voegen wij toe als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.
	Wij verwerken in de toelichting op het bestemmingsplan de ladder van duurzame verstedelijking.
	Het beeldkwaliteitsplan voegen wij toe als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.
	Op de verbeelding vermelden wij de juiste maximale hoogtematen.

	De titel van de verbeelding passen wij aan naar deelplan 'Landgoed Beusichem'.
	Wij nemen de uitstralingszone van de Smalriemseweg op op de verbeelding.
	Ook de aanduidingen 'vrijwaringszone dijk 1' en 'vrijwaringszone dijk 2' nemen wij op op de verbeelding.
	Wij passen de oppervlakte van de onderhoudsloods in het noordwesten (op de verbeelding) aan zodat deze het hele huidige gebouw omvat.
	Op de verbeelding, langs de oostgrens veranderen we de aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' in 'specifieke vorm van groen – singel'.
	De twee bouwvlakken in het midden van het plangebied koppelen wij (op de verbeelding). Binnen dit bouwvlak staan wij twee gekoppelde woningen met verschillende maximale hoogtes toe.
Voorkoopsestraat,	Wij stelden dit planonderdeel niet vast. Uit de toelichting halen wij paragraaf 2.2.8 en bijlage 10, Van de regels komt artikel 9 ('Bedrijf – Beperkt') te vervallen. Ook de verbeelding (10 van 35) halen wij uit het bestemmingsplan.
Molenstraat 30, Ingen	In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zaten een aantal onjuistheden. Deze pasten wij aan in het onderzoek. Dit aangepaste onderzoek voegen wij als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.
Marsdijk 20, Lienden	In de ruimtelijke onderbouwing schrappen wij de tweede alinea van paragraaf 1.1.1. Ook de eerste zin van de tweede alinea in paragraaf 3.1.2 en de laatste zin van paragraaf 2.3 schrappen wij.
Kalverlandseweg ong., Eck en Wiel	Wij vergroten de afstand tussen het bouwvlak en de westelijke A-watergang tot 6 meter.
Laageinde 49 – 49a, Kapel-Avezaath	Naar aanleiding van een ingediende zienswijze besloten wij dit planonderdeel niet vast te stellen. Alle stukken die op dit onderdeel betrekking hebben, komen te vervallen. Het gaat daar in ieder geval om paragraaf 2.2.13 van de toelichting en bijlage 15 bij de toelichting.
Lingeweg ong., Zoelen	Om de aangetoonde archeologische waarden te beschermen geven wij een deel van het plangebied een zwaardere archeologische bescherming.
	Het archeologisch onderzoek (waaruit de waarden blijken) verwerken wij in de toelichting op het bestemmingsplan. Ook nemen wij het rapport op als bijlage bij het bestemmingsplan.
Waterkeringen	Wij passen we de bedoelde bestemmingen aan op de verbeeldingen. Uitgangspunt is het toekennen van de enkelbestemming "Water – Waterkering".
Waterkering Verkrema	Onder de analoge verbeelding leggen wij de juiste ondergrond.
Essenbos 10, Maurik	Op de verbeelding nemen wij de juiste goothoogte op van het bestaande, bijbehorende bouwwerk
Regel 1 en 10	De regels en definitie van 'specifieke vorm van groen – singel' nemen wij op in de regels.
Regel 4.1	Aan deze regel voegen wij toe dat tuinen direct aansluitend op de bestemming 'Wonen - Landgoed' zijn toegestaan mits zij liggen binnen de 'privétuinen' als bedoeld in bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing die wij ook als bijlage bij de regels opnemen.

15.2.2	Lid e komt te vervallen. Staat hier niet goed.
Regel 19 en 29.5	De afwijkingmogelijkheid uit regel 29.5 is ook van toepassing op de bestemming 'Wonen – Landgoed' (regel 19) voor zover de plek van het bijbehorende bouwwerk ligt binnen de 'privétuinen' als bedoeld in bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing. Deze bijlage nemen wij ook op als bijlage bij de regels.
Regel 29	Aan deze regel voegen we de afwijkingmogelijkheid toe voor paardenbakken, tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries overeenkomstig artikel 31.11 van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening.
	Wij nemen de bestemming "Leiding – Gas" op. Staat hier niet goed. Moet naar hoofdstuk 5.
Legenda	Een aantal aanduidingen komen wel voor op de verschillende verbeeldingen maar niet op de legenda. Wij nemen ze alsnog op.

Verbeelding 10	Komt te vervallen
Verbeelding 15	Komt te vervallen

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 20 mei 2014.

Bijlage 1: Ingediende zienswijzen

Bijlage 2: Uitspraak Rechtbank Arnhem

14 februari 2008 (nummer 145194/HZ ZA 06-1590)

ECLI:NL:RBARN:2008:BC5050

Instantie	Rechtbank Arnhem
Datum uitspraak	13-02-2008
Datum publicatie	25-02-2008
Zaaknummer	145194
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Bij de aanwijzing van een noodweg gaat het erom een behoorlijke exploitatie van het ingesloten erf mogelijk te maken. Daarbij moet rekening worden gehouden met het belang van het ingesloten erf daarbij en met het belang van de bezwaarde erven om zo weinig mogelijk overlast van de weg te ondervinden. Het belang het ingesloten erf overeenkomstig de nu bestaande bestemming, maar daartoe ook beperkt, te kunnen exploiteren weegt zwaarder dan het belang van de bezwaarde erven de weg te moeten dulden.

De in reconventie door de stichting verlangde noodweg zal op grond van het voorgaande worden aangewezen.

In conventie zal de gevorderde verklaring voor recht dat er geen erfdienstbaarheid is gevestigd worden toegewezen.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis
RECHTBANK ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 145194 / HA ZA 06-1590

Vonnis van 13 februari 2008

in de zaak van

[eisers],
wonende te [woonplaats], gemeente [woonplaats],
eisers in conventie,
verweerders in (voorwaardelijke) reconventie,

procureur en advocaat mr. K.J.T. Boersma te Tiel,

tegen

de stichting
STICHTING HISTORISCH WOONMUSEUM DON QUICHOTTE,
gevestigd te Drunen,
gedaagde in conventie,
eiseres in (voorwaardelijke) reconventie,
procureur mr. J.M. Bosnak te Arnhem,
advocaat mr. M.P.M. Meuwese te Waalwijk,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
[],
statutair gevestigd te [woonplaats], gemeente [woonplaats],
opgeroepen in reconventie ex artikel 118 Rv.,
procureur en advocaat mr. K.J.T. Boersma te Tiel.

Het verloop van de procedure

Voor het eerdere verloop van de procedure wordt verwezen naar het tussenvonnis van 4 juli 2007. De daarop gehouden comparitie van partijen ter plaatse, waarvan het proces-verbaal zich bij de stukken bevindt, heeft niet tot overeenstemming geleid. Daarop heeft de stichting op de voet van artikel 118 Rv. [partij opgeroepen in conventie] BV te [woonplaats] opgeroepen in de procedure in reconventie te verschijnen. Daarop heeft deze vennootschap een conclusie van antwoord genomen en hebben [eiser sub 1] en [eiser sub 2] akte verzocht van hun (nadere) standpunt. Vervolgens is nogmaals vonnis bepaald.

De vaststaande feiten, het geschil en de beoordeling ervan in conventie en in reconventie

11. Gebleven wordt bij hetgeen in het tussenvonnis van 4 juli 2007 is vastgesteld en overwogen. Onder meer is toen het oordeel gegeven dat de erfdienstbaarheid van weg uit 1944 en die van 8 mei 1995 door inschrijving van de akte van toedeling zijn tenietgegaan en dat rectificatie, zoals door de stichting in reconventie gevorderd, niet mogelijk is. Omdat ook is overwogen dat van een buurweg geen sprake is, is overgebleven de aanwijzing van een noodweg ten behoeve van het ingesloten perceel van de stichting. Tijdens de tweede comparitie ter plaatse is daarover van gedachten gewisseld. Toen is ook aan de orde gekomen dat de aan te wijzen noodweg eveneens over een perceel van de besloten vennootschap [partij opgeroepen in conventie] BV (thans Q 446) zou komen te lopen. Afgesproken is vervolgens dat de stichting de vennootschap op de voet van artikel 118 Rv. in het geding zou oproepen, hetgeen vervolgens is gebeurd.

12. Tijdens de comparitie waren de toen aanwezige partijen het erover eens dat bij aanwijzing van een noodweg die zou moeten lopen over het huidige tracé van de aanwezige weg, waarbij de kosten van onderhoud evenredig zouden worden verdeeld tussen alle gebruikers. [eiser sub 1] en [eiser sub 2] hebben daaraan toegevoegd dat het gebruik van de noodweg beperkt dient te blijven tot gebruik zoals dat mogelijk is op grond van de beslissing van de gemeente [woonplaats] van 20 maart 2001 tot wijziging van het bestemmingsplan buitengebied [woonplaats] 1997 ter plaatse gelezen in samenhang met de aanvraag daartoe van de stichting van 24 november 2000. Zij zijn van mening dat de weg niet mag worden gebruikt om ter plaatse feesten en partijen mogelijk te maken. Zij willen voor de boerderij geen horecabestemming

en daarin ook geen pensioenbedrijf of iets dergelijks. Daarvan uitgaande behoeft er geen schadevergoeding voor het gebruik van de noodweg te worden vastgesteld.

De stichting heeft opgemerkt te kunnen instemmen met het gebruik van de weg volgens de vigerende bestemming.

13. In hun akte na de comparitie hebben [eiser sub 1] en [eiser sub 2] aangevoerd dat zij tijdens de comparitie in de veronderstelling verkeerden dat tot een oplossing van het geschil kon worden gekomen door akkoord te gaan met het gebruik van de weg overeenkomstig de beslissing van de gemeente. Zij wijzen erop dat de voorzitter van de stichting thans bij voortduring tracht hen te intimideren door meermalen hun woning zeer langzaam te passeren dan wel daar te blijven stilstaan en langdurig naar binnen te kijken. Volgens hen blijkt daaruit dat het geschil niet is opgelost. Gelet hierop en op de aankondiging van de stichting hoger beroep te zullen instellen tegen het eindvonnis van deze rechtbank komen zij terug op hetgeen zij tijdens de comparitie hebben verklaard. Zij willen nu dat het gebruik van de noodweg zal worden beperkt ten behoeve van het perceel van de stichting als ontsluiting voor de op dat perceel gelegen woning dan wel als ontsluiting voor landbouwkundige doeleinden. Het gebruik mag volgens hen dus niet zien op het gebruik van de woning met opstallen als woonmuseum of anderszins.

[partij opgeroepen in conventie] BV heeft in haar conclusie van antwoord laten weten geen bezwaar te hebben tegen de aanwijzing van een noodweg over het huidige tracé van de weg. Ook de evenredige verdeling van het onderhoud van de weg over alle gebruikers heeft haar instemming. Met betrekking tot het gebruik meent zij dat dit enkel dient te strekken ten behoeve van het gebruik van het perceel van de stichting als woning dan wel als ontsluiting voor agrarische doeleinden. Daarbij dient de stichting de noodweg vrij te houden van iedere vervuiling, hoe dan ook. De vennootschap zoekt hierbij aansluiting bij de door haar op 6 mei 1995 verleende volmacht voor het vestigen van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel met daarop de boerderij aan het [adres], dat nu aan de stichting in eigendom toebehoort.

14. Aan [eiser sub 1] en [eiser sub 2] kan worden toegegeven dat de door hen beschreven gedragingen van de voorzitter van de stichting, indien waar, niet bijdragen aan een normalisering van de verhoudingen, die zoals de rechter tijdens de comparitie ter plaatse op 1 oktober 2007 heeft waargenomen, ernstig verstoord bleken. Wat daarvan zij, het is onvoldoende om terug te komen van de tijdens de comparitie bereikte overeenstemming over de omvang van het gebruik. Dat de stichting voornemens is de boerderij te verkopen doet daaraan niet af. Verkoop zal eerder kunnen leiden tot een oplossing van de problemen.

Afgezien daarvan gaat het er bij de aanwijzing van een noodweg om een behoorlijke exploitatie van het ingesloten erf mogelijk te maken. Daarbij moet rekening gehouden met het belang van het ingesloten erf daarbij en met het belang van de bezwaarde erven om zo weinig mogelijk overlast van de weg te ondervinden. [eiser sub 1] en [eiser sub 2] noch de vennootschap hebben bezwaar gemaakt tegen de door de stichting gevraagde wijziging van het bestemmingsplan buitengebied [woonplaats] 1997, zoals deze op 20 maart 2001 door Burgemeester en Wethouders is vastgesteld. Het belang het ingesloten erf overeenkomstig de nu bestaande bestemming, maar daartoe ook beperkt, te kunnen exploiteren weegt zwaarder dan het belang van de bezwaarde erven de weg te moeten dulden. Aan de door [partij opgeroepen in conventie] BV verlangde beperking van het gebruik wordt daarom voorbijgegaan.

De in reconventie door de stichting verlangde noodweg zal op grond van het voorgaande worden aangewezen. Het gebruik van de weg zal slechts zijn toegestaan overeenkomstig de vigerende bestemming historisch museum (met atelierruimten en theetuin). In samenhang met de aanvraag van de stichting tot wijziging van de bestemming betekent dat dat andere horeca-activiteiten dan die samenhangen met een theetuin daaronder niet kunnen worden begrepen. Dat de boerderij (weer) als woning kan worden gebruikt is tussen de partijen niet in geschil. Terecht maken [eiser sub 1] en [eiser sub 2] bezwaar tegen een eventuele exploitatie van een pension, omdat daardoor afbreuk zou worden gedaan aan het uitgangspunt dat het moet gaan om kleinschalige bedrijfsvestiging die verenigbaar is met de hoofdfuncties en belangen van het agrarisch buitengebied. Dit uitgangspunt is neergelegd in de toelichting op de wijziging van het bestemmingsplan.

15. In conventie zal de gevorderde verklaring voor recht dat er geen erfdienstbaarheid is gevestigd worden toegewezen. Dat [eiser sub 1] en [eiser sub 2] buitengerechtelijke werkzaamheden hebben laten verrichten is op zichzelf niet weersproken. Ambtshalve worden de daarmee gemoeide kosten gematigd tot

€ 904,-- overeenkomstig het daarvoor geldende adviestarief. De daarover gevorderde wettelijke rente is niet toewijsbaar, omdat niet is gesteld of gebleken wanneer de kosten zijn gemaakt of verschuldigd geworden.

16. De afloop van de procedures in conventie en in reconventie rechtvaardigt het ieder van de partijen als over en weer gedeeltelijk in het ongelijk gesteld te beschouwen. Daarom zal ieder de eigen kosten van de procedures moeten dragen.

De beslissing

de rechtbank,

in conventie

verklaart voor recht dat er geen erfdienstbaarheid van weg dan wel van uitweg is gevestigd om te komen en te gaan van en naar de openbare weg ten laste van de kadastrale percelen gemeente [woonplaats], sectie Q, nummers 120 en 414 en ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente [woonplaats], sectie Q, nummer 392,

veroordeelt de stichting tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan [eiser sub 1] en [eiser sub 2] te betalen € 904,-- wegens buitengerechtelijke kosten,

verklaart de veroordeling in de buitengerechtelijke kosten uitvoerbaar bij voorraad,

veroordeelt de partijen ieder in de eigen kosten van de procedure,

ontzegt het meer gevorderde,

in reconventie

wijst aan als noodweg ten dienste van de kadastrale percelen gemeente [woonplaats], sectie Q, nummers 392 en 395, plaatselijk bekend [adres] te [woonplaats], over de kadastrale percelen gemeente [woonplaats], sectie Q, nummers 120, 414 en 446 om te gaan naar en te komen van de openbare weg over het bestaande tracé, waarvan het gebruik dient te geschieden overeenkomstig met en beperkt tot de thans voor het adres [adres] en [] te [woonplaats] vigerende bestemming historisch museum (met atelierruimten en theetuin), het gebruik als (dienst)woning daaronder begrepen,

verklaart de aanwijzing tot noodweg uitvoerbaar bij voorraad,

verstaat dat het onderhoud van de betrokken weg evenredig wordt verdeeld over alle aanwonende gebruikers van de weg,

veroordeelt de partijen ieder in de eigen kosten van de procedure,

ontzegt het meer en anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. D. van Driel van Wageningen en is uitgesproken in het openbaar op 13 februari 2008.

Bijlage 3: Amendement Voorkoopsestraat 1, Beusichem

AmBc/14/00203

Amendement van de fractie D66, ter zake agendapunt 9

Bestemmingsplan Buitengebied, vierde herziening Voorkoopseweg 1a te Beusichem.

De raad van de gemeente Buren in openbare vergadering bijeen op 20 mei 2014

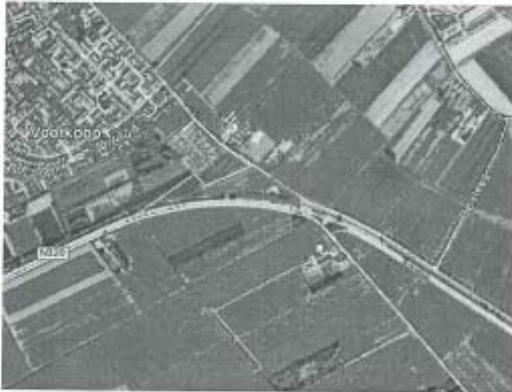
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2014;

Overwegende dat:

- Het betreffende plangebied is aangewezen als 'ontwikkelzone cultuur en recreatie'
- De Voorkoopseweg een ventweg is die voornamelijk in gebruik is als fietspad voor scholieren die naar de Culemborgse scholen gaan, het is voor Beusichem, Zoelmond en Rijswijk ook de fietsroute naar school en station en het centrum van Culemborg
- Voor een **autohandel** lijkt ons deze locatie vlakbij volkstuinen (Culemborg) en langs een drukke fietsroute uitermate ongeschikt. In de gemeente Buren zijn genoeg opties voor een autohandel op een industrieterrein.
- Een buitenopslag van auto's op deze locatie niet wenselijk is met agrarische gronden als 'achtergrond'. De directe omgeving van de locatie is nu in gebruik als weidegebied, volkstuinen, natuur en de Culemborgse woonwijk Voorkoop. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan het Nationaal landschap Rivierengebied.

Besluit het voorliggende ontwerptraadsbesluit uit breiden met / te veranderen in:

- **Met uitzondering van de bestemmingsplanwijziging van de Voorkoopseweg 1a te Beusichem.**



Zodat de nieuwe tekst van het ontwerptraadsbesluit gaat luiden:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, vierde herziening" met inachtneming van beslispunt 2, 3 en 4 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van Voorkoopseweg 1a te Beusichem.

En gaat over tot de orde van de dag

D66
A

