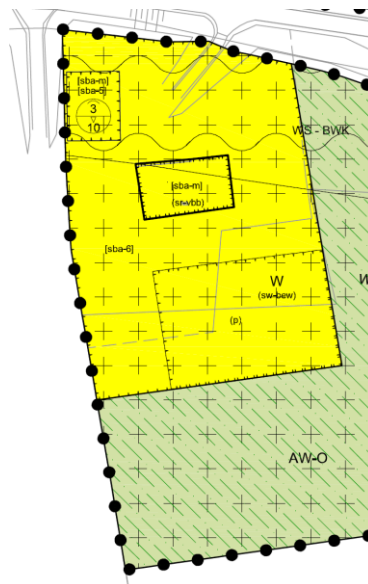


GEMEENTE BUREN

Bestemmingsplan Buitengebied, Rijnbandijk 163 Maurik



Toelichting

INHOUD

BLZ

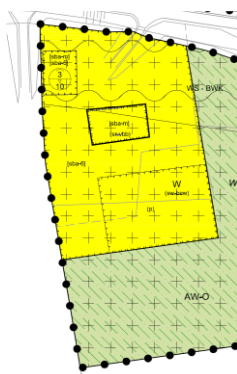
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Reparatie	3
1.3. Aanvulling bakhuis	5
2. PLANGEBIED.....	7
2.1. Planbeschrijving	7
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	9
4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	10
4.1. Zienswijze.....	10

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Rijnbandijk 163 te Maurik ligt een monumentale boerderij. De boerderij is bestemd tot wonen. In het bestemmingsplan buitengebied derde herziening (vastgesteld 2 april 2013) is gereguleerd, dat binnen het bestemmingsvlak 'wonen', bed en breakfast en een vergadercentrum is toegestaan. Het toestaan van deze functies maakt renovatie van de monumentale boerderij mogelijk. Bij de monumentale boerderij behoort een monumentale schuur, een monumentaal bakhuis, en – de fundamenten van- een oude hooiberg.

Direct grenzend aan de woonbestemming ligt – ten westen van het plangebied - een boomgaard. Het bestemmingsplan Buitengebied derde herziening liet voor wat betreft onderhavige locatie, gevoelige functies toe binnen een zone van 20 m vanaf de perceelsgrens.



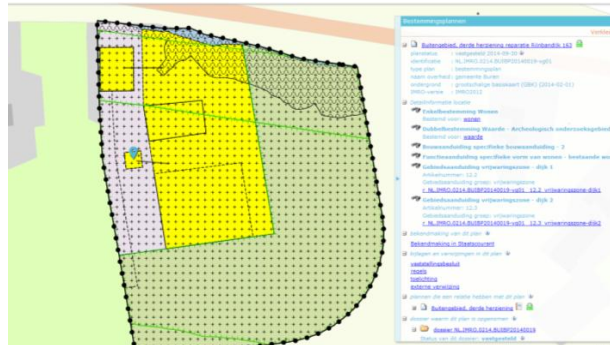
Afbeelding 1. Verbeelding bestemmingsplan 'buitengebied derde herziening' bron: www.buren.nl

Bij tussenuitspraak van 30 april 2014 in zaak nr. 201304742/1/R2 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 16 weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 2 april 2013, te herstellen.

1.2. Reparatie

Om te voldoen aan de tussenuitspraak werd op 30 september 2014 het bestemmingsplan Buitengebied derde herziening reparatie Rijnbandijk 163 vastgesteld. Dit reparatieplan was erop gericht om de gronden, gelegen binnen 20 m van de perceelsgrens, te vrijwaren van gevoelige functies. Binnen deze zone van 20 m liggen twee bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak gelegen aan de noordzijde, omvat een monumentale schuur. Het – kleinere – bouwvlak aan de zuidzijde, maakt herbouw van de hooiberg mogelijk. Beide bestemmingsvlakken omvatten bijgebouwen.

Echter, door een specifieke koppeling te leggen tussen de woning en de twee bestemmingsvlakken, is het gebruik voor woondoeleinden ter plaatse niet specifiek uitgesloten.



Afbeelding2. Verbeelding 'reparatieplan' bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 11 maart 2015 vernietigde de Afdeling alsnog een deel van de planlocatie:

"Voorts heeft [appellant] zich gericht tegen de twee plandelen met de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-bestaande woning", gelegen binnen de zone van 20 meter vanaf de perceelsgrens. [appellant] heeft er terecht op gewezen dat het plan binnen deze zone voorziet in bestemmingen alwaar gevoelige functies zijn toegestaan, terwijl de raad het voorkomen van gevoelige functies binnen deze zone heeft willen uitsluiten. Het besluit van 30 september 2014 is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Dit gebrek in het besluit 2 april 2013 is met het besluit van 30 september 2014 aldus niet hersteld.

9. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 30 september 2014, voor zover dat ziet op de twee plandelen met de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-bestaande woning", voor zover deze zich bevinden binnen een afstand van 20 meter vanaf de perceelsgrens, is voorbereid in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Awb vereiste zorgvuldigheid. Het beroep tegen het besluit van 30 september 2014 is gegrond. Het besluit dient in zoverre te worden vernietigd. (zaaknr.201304742/6/R2)

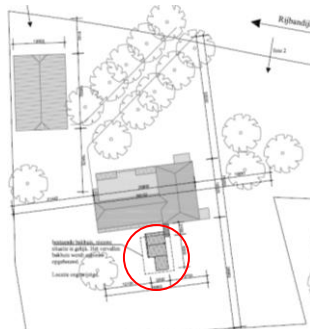
Onderhavige herziening is o.a. het gevolg van bovenstaande uitspraak. Een belangrijk doel van de herziening is het zodanig bestemmen van de monumentale schuur en de hooiberg, dat het gebruik ten behoeve van een gevoelige functie, niet mogelijk is.



Afbeelding 3: Monumentale schuur. Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Aanvulling bakhuis

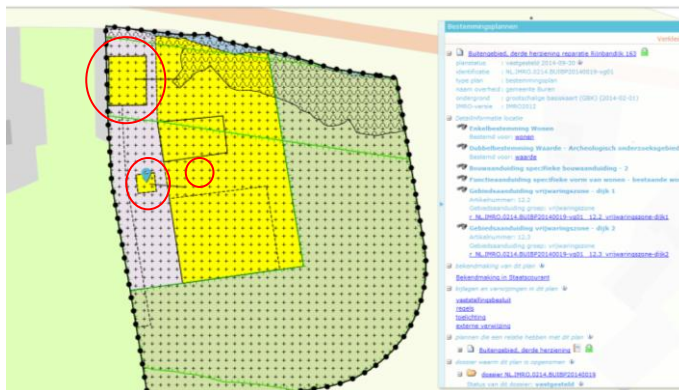
Aangezien de onderhavige herziening het karakter heeft van een volwaardig bestemmingsplan, heeft de raad besloten om de reparatie aan te vullen met het borgen van het te herbouwen monumentale bakhuis. Voor de wederopbouw is op 24 juni 2014 de omgevingsvergunning verleend. Het bakhuis is in de vergunning aangemerkt als berging/werkplaats. Conform de regels van het bestemmingsplan maakt het bakhuis deel uit van de bestemming wonen. Aangezien binnen de bestemming ook bed&breakfast en een vergadercentrum is toegestaan, mag het bakhuis ook worden gebruikt als berging voor deze functies. Onderstaande afbeelding geeft ligging en omvang van het bakhuis aan.



Afbeelding 4. Situering en omvang herbouwde bakhuis

2. PLANGEBIED

Op basis van bovenstaande uitspraak zijn uitsluitend de twee bestemmingsvlakken “wonen”, gelegen binnen de 20 m strook, opgenomen in deze herziening. Als reparatie is bovendien het te herbouwen bakhuis, gelegen binnen de woonbestemming, meegenomen.



Afbeelding 5. De roodcirkelde bestemmingsvlakken maken onderdeel uit van deze herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden zijn tevens bestemd voor behoud van archeologische waarden (archeologisch onderzoeksgebied 1), en ze zijn gelegen binnen de vrijwaringszone – dijk 1 en vrijwaringszone – dijk 2. Zowel de schuur als het bakhuis hebben monumentale waarde.



Afbeelding 6. Planlocatie Bron: www.bing.nl/maps

2.1. Planbeschrijving

De onderhavige herziening richt zich, voor wat betreft de gebouwen ten westen van de boerderij, op het zodanig bestemmen van bij de monumentale boerderij behorende bijgebouwen, dat recht gedaan wordt aan hun functie als bijgebouw/berging/opslag ten behoeve van de in de monumentale boerderij toegestane activiteiten. De gebouwen/bouwwerken worden niet gebruikt voor verblijfsactiviteiten. Het gebruik voor gevoelige functies is daarmee niet toegestaan. De bestemming van de twee genoemde gebouwen is een ‘overige’ bestemming nl. *Opslag*.

In de regels wordt (zelfstandige) bedrijfsmatige opslag in elk geval uitgesloten. De opslagmogelijkheden staan ten dienste van het wonen, de bed en breakfastfunctie en het vergadercentrum.

Voor de monumentale schuur als voor de te herbouwen hooiberg zijn specifieke maatvoeringseisen voorgeschreven.

Het gebouw ten zuiden van de boerderij, het monumentale bakhuis, is bestemd tot 'wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vergadercentrum en bed & breakfast'.

Het bakhuis mag derhalve worden aangewend voor de genoemde functies, zij het dat gebruik van het bakhuis voor zelfstandige bewoning niet is toegestaan. Ook voor dit gebouw zijn specifieke maatvoeringseisen opgenomen.

De dubbelbestemmingen, die reeds in de reparatie waren bestemd, zijn overgenomen.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

4.1. Zienswijze

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.