



# RAADSVORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	30 juni 2026	14 juli 2026	D.256433 Z.063185

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma Ruimte

**Onderwerp Omgevingsplan Tielsestraat 63 Maurik**

## Vorgesteld besluit

1. Het wijzigingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Tielsestraat 63 Maurik, met IMRO-code NL.IMRO.0214.MAUTielsestraat63-OVA1, ongewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen.

## Samenvatting van het voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om een wijzigingsplan voor de realisatie van twee vrijstaande woningen ongewijzigd vast te stellen. Het betreft een VAB- locatie (vrijkomende agrarische bebouwing) en de planlocatie is de Tielsestraat 63 in Maurik. Het plan is op 23 december 2025 ter inzage gelegd. In de inzageperiode is één zienswijze ingediend, de zienswijze heeft niet tot een aanpassing van het planvoornemen geleid.

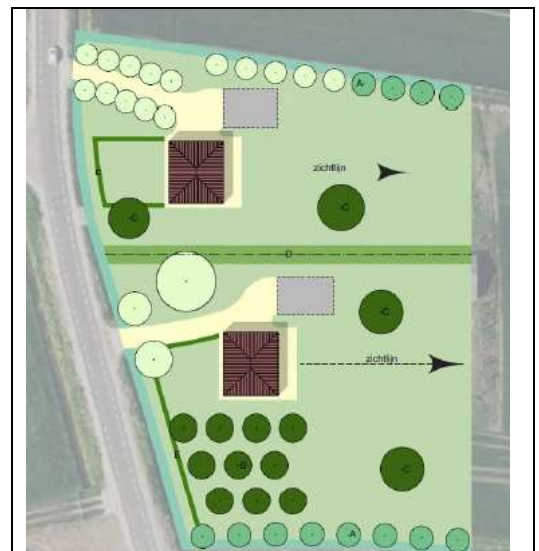
## 1. Inleiding

Op 31 mei 2024 heeft het college een principe medewerking verleend voor een VAB locatie (vrijkomende agrarische bebouwing) in het buitengebied van Maurik.

De medewerking werd verleend voor de locatie Tielsestraat 63 in Maurik. Op deze locatie was een zeugenhouderij gevestigd. De initiatiefnemers zijn voornemens om te stoppen met deze zeugenhouderij. Na het beëindigen van deze activiteiten zijn de initiatiefnemers voornemens om de opstallen en bedrijfswoning te slopen. Daarna willen de initiatiefnemers twee vrijstaande woningen realiseren. Bij het verlenen van de principe medewerking werd geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan het VAB-Beleid (*beleid vrijkomende agrarische bebouwing*). In totaal wordt 1450m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt.

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 heeft de planlocaties de functies: *agrarisch niet grondgebonden veehouderij* en ligt de locatie rondom het functiegebied *agrarisch oeverwalgebied*. Daarnaast heeft de planlocatie volgens het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 de functie *waarde archeologie 3*.

Om het initiatief te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Omdat de planlocatie niet voor reguliere woondoeleinden kan worden gebruikt. Na het verlenen van de principe medewerking heeft de initiatiefnemer een concept wijzigingsplan (met bijhorende onderzoeken) aangeleverd. Deze stukken zijn door de Omgevingsdienst Rivierenland, het Waterschap en door de gemeente getoetst en akkoord bevonden.



Beoogde situatie Tielsestraat 63 Maurik

Het ontwerp omgevingsplan is op 23 december 2025 ter inzage gelegd. In de inzageperiode is één zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het planvoornemen. Het omgevingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

## 2. Doel / meetbaar effect

- Het wijzigingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Tielsestraat 63 Maurik, met IMRO code NL.IMRO.0214.MAUTielsestraat63-OVA1 ongewijzigd vast te stellen.
- De nota van zienswijzen vast te stellen.

## 3. Wettelijke- en beleidskaders

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

## 4. Argumenten

### 1.1 *Het initiatief voldoet aan het VAB-Beleid gemeente Buren*

De initiatiefnemer wil twee vrijstaande reguliere woningen realiseren. Op basis van het VAB- beleid (*VAB- beleid 2016 en de Bijgestelde handreiking vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing 2017*) is geconstateerd dat het initiatief voldoet aan de kaders van het VAB-beleid waardoor medewerking kan worden verleend. Er wordt maximaal 1450m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt,

### 1.2 *Het initiatief past binnen de criteria van de omgevingsvisie Buren*

De planlocatie wordt gesitueerd in het oeverwalgebied. Een initiatief waarbij de bebouwing in dit gebied afneemt, dient volgens de omgevingsvisie te worden gestimuleerd. Indien het initiatief wordt gerealiseerd, wordt 1450m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt. Hierdoor ontstaat meer openheid in het plangebied. Het initiatief is zodanig landschappelijk ingepast dat rekening wordt gehouden met het karakter van het oeverwalgebied. Het initiatief voldoet derhalve aan de criteria van de omgevingsvisie.

### 1.3 *Het initiatief voldoet aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'*

De ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan is getoetst door de Omgevingsdienst Rivierenland, het Waterschap en de gemeente. Er wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief kan ter inzage worden gelegd.

### 1.4 *Het initiatief geeft een kwaliteitsverbetering aan het buitengebied, de initiatiefnemer krijgt eveneens de mogelijkheid om een beroep te doen op een mogelijke beëindigingsregeling voor veehouderijen*

Indien het initiatief wordt gerealiseerd, wordt een veehouderij in het buitengebied beëindigd en daarna gesloopt. Hierdoor ontstaat een afname in de uitstoot van fijnstof en stikstof in dit gedeelte van het buitengebied. Door het initiatief te realiseren wordt tevens de mogelijkheid geboden dat de (voormalige) veehouder een beroep kan doen op een beëindigingsregeling voor veehouderijen.

### 2.1 *De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen*

De ingebrachte zienswijze ziet toe op het aspect 'sputzone', de ingebrachte zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het planvoornemen. Het ontwerp omgevingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

## 5. Kanttekeningen

### 1.1 *Na besluitvorming door de raad is het wijzigingsplan nog niet onherroepelijk*

Na besluitvorming door de raad is het wijzigingsplan nog niet onherroepelijk. Als de raad het wijzigingsbesluit vaststelt, wordt het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Na het verstrijken van de beroepstermijn wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk, mits geen beroep is ingesteld.

### 1.2 *Woonprogramma*

Door toepassing van het VAB-beleid neemt het aantal dure koopwoningen procentueel toe. Het vereiste percentage sociale huurwoningen moet bij andere woonbouwplannen worden gecompenseerd. Dit is een negatief neveneffect van het VAB-beleid op het woningbouwprogramma.

## **6. Financiële consequenties**

Voor deze ontwikkeling is het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst geregeld.

## **7. Juridische consequenties**

Na vaststelling van het omgevingsplan wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het omgevingsplan onherroepelijk. Beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

## **8. Participatie**

De initiatiefnemers hebben voor deze ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd met mogelijke belanghebbenden. De uitwerking van deze omgevingsdialoog is opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan. De participatie heeft plaatsgevonden binnen de door de raad vastgestelde participatiekaders, zoals vastgelegd in het vigerende participatiebeleid van de gemeente Buren.

## **9. Toekomstoriëntatie**

Het toevoegen van nieuwe woningen sluit aan op de ambitie uit de Toekomstoriëntatie om te investeren in een gevarieerd woningaanbod, het bevorderen van doorstroming, het realiseren van gemengde wijken en het versterken van lokale voorzieningen.

## **10. Uitvoering**

### - Planning

Het omgevingsplan is voorgelegd aan de agendacommissie van 16 juni 2026, voor de oordeelsvormende raad van 30 juni 2026 en de besluitvormende raad 14 juli 2026. Het wijzigingsplan wordt na vaststelling voor zes weken ter inzage gelegd (voor beroep) nadat de raad het wijzigingsplan heeft vastgesteld.

### - Communicatie

Het wijzigingsplan wordt als TAM IMRO plan in het Omgevingsloket gepubliceerd. De bekendmaking van de ter inzage legging wordt kenbaar gemaakt in het Gemeentebled en via de Officiële Publicaties.

### - Evaluatie n.v.t.

## **11. Bijlagen**

### - Nota van zienswijzen

### - Raadsbesluit

### - Ontwerp wijzigingsplan (waaronder verbeelding en regels)

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef  
secretaris

H.M. Ostendorp  
burgemeester