



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
	14 april 2026	6 mei 2026	D.245187 Z.074439

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening

**Onderwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q
Maurik, De Wetering 1**

Vorgesteld besluit

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 met identificatienummer NL.IMRO.0214.MAUDeWetering1-OVA1 ongewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen.

Samenvatting van het voorstel

Het ontwerp wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 heeft ter inzage gelegen.

Het plan maakt de transformatie van het voormalige gemeentehuis naar 77 sociale huurappartementen mogelijk. Over het ontwerp zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze geven geen aanleiding het plan aan te passen. Voorgesteld wordt het omgevingsplan voor De Wetering 1, Maurik ongewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding

Op 16 december 2025 heeft het college van B&W besloten om het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van het gemeentehuis van de gemeente Buren naar sociale huurwoningen mogelijk. De gemeente bouwt een nieuw gemeentehuis en in het huidige gebouw aan de Wetering 1 in Maurik zal Thius maximaal 77 sociale huurwoningen realiseren. De verbouwing zal starten als het nieuwe gemeentehuis gereed is, het omgevingsplan in werking is en een omgevingsvergunning voor de verbouwing verleend is.

Eerder heeft, van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024, voor dezelfde locatie en ontwikkeling een ontwerp bestemmingsplan Maurik De Wetering 1 ter inzage gelegen. Deze procedure onder de Wet ruimtelijke ordening is afgebroken en in plaats daarvan is een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd op grond van de nieuwe Omgevingswet. Indieners van zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan zijn hierover schriftelijke geïnformeerd.

2. Doel / meetbaar effect

Met een wijziging van het omgevingsplan de realisatie van 77 huurappartementen in het gemeentehuis aan de Wetering 1 en 3 mogelijk maken.

3. Wettelijke- en beleidskaders

Omgevingswet wetten.nl - [Regeling - Omgevingswet - BWBR0037885](#)

Woningprogramma 2020-2030 [Beleid-Woningbouwprogramma.pdf](#)

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 [TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

4. Argumenten

4.1. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk voor de nieuwe woonfunctie

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2023 besloten om in drie jaar tijd een nieuw gemeentehuis te bouwen. Het huidige gemeentehuis is te groot voor de huidige (hybride) organisatie, niet energieneutraal, kent hoge onderhoudskosten en de inrichting past niet meer bij de manier van werken van deze tijd. Na afweging van verschillende scenario's heeft de raad besloten tot nieuwbouw. Het nieuwe gemeentehuis krijgt een plek naast het huidige gemeentehuis in Maurik. In het bestaande gemeentehuis realiseert Thius 77 sociale huurwoningen. De bestemming van het gemeentehuis is nu Maatschappelijk met een aanduiding Dienstverlening. Wonen of woningen zijn niet toegestaan. Daarom is voor de realisatie van sociale huurappartementen een wijziging van het omgevingsplan nodig.

4.2. In het omgevingsplan wordt een spuitzone opgenomen.

Voor de nieuwe woningen dient een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot milieuaspecten te worden gewaarborgd. Omdat nabij het gemeentehuis binnen een afstand van 50 meter agrarische gronden liggen is het nodig een spuitzone in te stellen. Onder de Omgevingswet is het mogelijk in een omgevingsplan een regeling over het gebruik van middelen op te nemen, waarbij bestaand gebruik zonder omgevingsvergunning niet meer mag worden voortgezet. Het is redelijk dat grondeigenaren een overgangstermijn krijgen om zich voor te bereiden op de vergunningplicht door bijvoorbeeld teelten of spuitmethoden aan te passen. Daarom mag het huidige gebruik worden voortgezet tot 1 oktober 2027. Het is niet te verwachten dat het gemeentehuis al eerder bewoond zal worden. In lijn met jurisprudentie heeft de vergunningplicht betrekking op gebruik van middelen bij de volgende teelten.

- a. bol- en siergewassen;
- b. (zacht) fruit;
- c. (laan)bomen;
- d. akkerbouwgewassen.

Dit is een uitbreiding ten opzichte van het eerdere ontwerp bestemmingsplan dat alleen betrekking had op gebruik van middelen bij laanboom- en fruitteelt. Met deze uitbreiding is te verwachten dat de regeling stand houdt in beroep bij de Raad van State. Met een omgevingsvergunning kan het gebruik van middelen binnen de spuitzone worden toegestaan als wordt aangetoond dat geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn ter plaatse van gevoelige functies als gevolg van het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over te gebruiken middelen, frequentie van spuiten, spuittechniek en driftreducerende maatregelen

De vergunningplicht kan de agrarische bedrijfsvoering beperken en financieel nadeel opleveren. Initiatiefnemer Thius heeft grondeigenaren een aanbod gedaan ter compensatie van de schade. Hierover is nog geen overeenstemming met grondeigenaren. Als op het moment van besluitvorming door de raad de grondeigenaren een aanbod tot nadeelcompensatie niet hebben geaccepteerd dan kunnen deze na vaststelling van het omgevingsplan altijd nog een verzoek tot nadeelcompensatie doen. Dit verzoek kan pas worden ingediend als een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruik van middelen binnen de spuitzone afgewezen zou worden. Op dat moment ontstaat pas de daadwerkelijke beperking in agrarische bedrijfsvoering en daarmee financiële schade.

4.3. De zienswijzen geven geen aanleiding het omgevingsplan te wijzigen

Er zijn twee zienswijzen ingediend door de grondeigenaren die belemmerd kunnen worden door de spuitzone die in het plan is opgenomen. Het belang van de realisatie van 77 sociale huurwoningen weegt zwaarder dan het belang van de agrariërs die in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden. Daarbij gaat het om relatief kleine oppervlaktes waar de spuitzone is opgenomen. Binnen de spuitzone bestaat de mogelijkheid een omgevingsvergunning te krijgen voor het gebruik van middelen. De agrariërs hebben een aanbod gekregen ter compensatie van de schade maar kunnen als dat niet wordt geaccepteerd ook een verzoek om nadeelcompensatie indienen.

5. Kanttekeningen

5.1. Ontbinding koopovereenkomst is nog mogelijk

In 2023 verkocht de gemeente het gemeentehuis aan Thius. In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen. Als uiterlijk 1 januari 2027 de benodigde omgevingsvergunning voor de verbouw tot appartementen niet is verleend of niet onherroepelijk is heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Het beroep op ontbinding moet binnen 15 werkdagen plaatsvinden. Het wijzigingsbesluit treedt vier weken na bekendmaking in werking en daarna kan de omgevingsvergunning voor de verbouw van het gemeentehuis worden verleend. Indien tegen deze omgevingsvergunning bezwaar en beroep wordt aangetekend zal de vergunning niet per 1 januari 2027 onherroepelijk zijn en kan Thius om ontbinding van de koopovereenkomst verzoeken. Bij ontbinding zal de gemeente een andere koper moeten zoeken. Thius kan er ook voor kiezen om de overeenkomst in stand te laten. De Gemeente en Thius kunnen er ook voor kiezen om de ontbindingstermijn te verlengen.

6. Financiële consequenties

In de koopovereenkomst voor het gemeentehuis is bepaald dat alle kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan voor rekening van koper komen. Het betreft kosten voor de leges maar ook de kosten ruimtelijke ontwikkeling. Ten behoeve van het kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade is een anterieure overeenkomst met Thius afgesloten, conform de uitgangspunten van de koopovereenkomst.

7. Juridische consequenties

Na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de raad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen.

8. Participatie

Het Participatieplan en participatieverslag zijn bijgevoegd.

9. Toekomstoriëntatie

De nieuwe woonfunctie in het voormalig gemeentehuis 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. Tevens draagt de nieuwe functie van het gemeentehuis bij aan de ambitie van hergebruik en circulariteit.

10. Uitvoering

- Planning
Na vaststelling van het plan wordt dit gepubliceerd op de website Omgevingsloket – Regels op de kaart. Hiervan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het omgevingsplan treedt vier weken na de kennisgeving in werking. De beroepstermijn bedraagt zes weken.
- Communicatie
Indieners van zienswijzen zijn geïnformeerd over de besluitvorming door de raad. Na vaststelling krijgen ze hierover bericht.

11. Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1
[TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Maurik, De Wetering 1 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)
 - Regels
 - Kaart
 - Motivering
 - Quick scan flora en fauna
3. Participatieplan en –verslag
4. Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester