



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	20 januari 2026	3 februari 2026	D.240595 Z.053195

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma n.v.t.

Onderwerp Bestemmingsplan Achterstraat 9, Asch

Vorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Achterstraat 9 Asch, met IMRO code NL.IMRO.0214.ASCAchterstraat9-BVA1 gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijze voor het bestemmingsplan Achterstraat 9 Asch, met IMRO code NL.IMRO.0214.ASCAchterstraat9-BVA1 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Samenvatting van het voorstel

In het voorliggende voorstel wordt aan de raad gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan Achterstraat 9 in Asch vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van vier wooneenheden aan de Achterstraat in Asch. Het voorliggende bestemmingsplan wordt n.a.v. een toegekende zienswijze gewijzigd aan de raad voorgelegd.

1. Inleiding

Namens CPO vereniging erfdelen Ruim Zicht is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van het realiseren van 13 wooneenheden en 1 hooibergwoning aan de Achterstraat 9 te Asch. Aan de Achterstraat 9 te Asch bevindt zich een agrarisch perceel. Op het perceel staat een karakteristieke rijksmonumentale boerderij met bijhorende schuren. De initiatiefnemer had het voornemen om een deel van de woningen te situeren in de monumentale schuren en deels in de boerderij. De hooibergwoning werd naast de boerderij en de schuren gerealiseerd.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008. De regels van dit bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkelingen niet toe. Volgens de regels heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied'. Om het initiatief te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode: inzage 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024

In de inzage periode zijn twee zienswijzen ingediend en deze zijn ontvankelijk bevonden. Bij de behandeling van de zienswijzen is één zienswijze ingetrokken.

De andere zienswijze heeft ertoe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan werd aangepast. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd aan de raad dient te worden voorgelegd. De zienswijze ziet toe op het 'aspect spuitzone'.

In het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage was gelegd is een spuitzone opgenomen. De spuitzone ligt deels buiten het plangebied, op een ander agrarisch perceel waar bessen teelt plaatsvindt. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze, heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, initiatiefnemer en de agrariër van het perceel waarop de spuitzone werd opgenomen.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Om enerzijds tegemoet te komen aan de zienswijze en anderzijds om tegemoet te komen aan de wens van de initiatiefnemer om woningen te realiseren. Daarnaast is ook in overweging genomen dat het toevoegen van een woonbestemming op de rijksmonumentale boerderij met bijbehorende schuren

ervoor kan zorgen dat de karakteristieke waarde van dit rijksmonument voor de toekomst wordt geborgd en kan worden voldaan aan de wettelijke specifieke zorgplicht om een rijksmonument in stand te houden. Leegstand wordt voorkomen en het planvoornemen biedt de mogelijkheid dat een kwaliteitsverbetering van het perceel kan plaatsvinden.

Dit heeft ertoe geleid dat de spuitzone uit het ontwerp bestemmingsplan grotendeels is verwijderd van het perceel van de indiener van de zienswijze. De woonbestemming is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan verkleind. Door de woonbestemming, de gevoelige functie, te verkleinen kon de spuitzone op het naastgelegen agrarisch perceel worden verwijderd van de bessenteelt.

De woonbestemming wordt op de boerderij met schuren gelegd, waarbij de woonbestemming wordt versmald langs de Achterstraat. Deze aanpassing heeft er wel toe geleid dat het aantal woningen is aangepast van 14 woningen naar 4 woningen.

2. Doel / meetbaar effect

Vaststellen nota van zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Achterstraat 9 Asch.

3. Wettelijke- en beleidskaders

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

4. Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en akkoord

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en opnieuw ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan kan vrijgegeven worden voor vaststelling door de raad. Gezien de tijd waarin het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en aan de raad wordt voorgelegd voor vaststelling, is ook bekeken of de onderzoekbijlagen opnieuw moesten worden geactualiseerd. Dit is niet het geval.

1.2 Bij onderhavig plan is geen MER nodig

Bij de uitgevoerde onderzoeken van onderhavig plan blijkt dat een MER-procedure of een MER-beoordelingsprocedure conform het Besluit MER. niet noodzakelijk is voor deze ruimtelijke procedure.

1.3 Het planvoornemen zorgt ervoor dat de karakteristieke monumentale waarde van de boerderij met schuren wordt behouden

Door een woonbestemming op de boerderij te plaatsen wordt leegstand in het gebied voorkomen. De karakteristieke monumentale waarde van de boerderij met schuren wordt hierdoor voor de toekomst zeker gesteld en kan worden voldaan aan de wettelijke specifieke zorgplicht die geldt voor rijksmonumentale gebouwen. Daarnaast zorgt de planontwikkeling ervoor dat de landschappelijke kwaliteit van de planlocatie wordt verbeterd.

5. Kanttekeningen

1.1 Het aspect 'spuitzone'

Om het aspect spuitzone te borgen wordt in het gewijzigde voorstel de woonbestemming aangepast en blijft een deel van de planlocatie agrarisch. De spuitzone wordt opgenomen op: het toegangspad vanaf de Achterstraat; percelen: 552, 440, 760 en 761 (deel van de planlocatie).

6. Financiële consequenties

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd, voor beroep. Als er geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan onherroepelijk. Beroep kan worden aangetekend bij de Raad van State.

8. Participatie

De initiatiefnemer heeft voor dit initiatief een omgevingsdialoog gevoerd.

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

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure.

- Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via het digitale Gemeentebblad gepubliceerd.

- Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Bijlagen

- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen
- Bestemmingsplan Achterstraat 9. Asch

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester