



Ontwerpburo Piet van Es B.V.  
Kubus 40  
3364 DG SLIEDRECHT

uw brief van:  
uw kenmerk:  
ons kenmerk: Z.046768/D.137519  
behandeld door: 5.1 5.1.2e  
bijlage(n):  
onderwerp: Besluitbrief principeverzoek Oost Kanaalweg 1

Maurik, 17 november 2022

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Op 31 augustus 2022 ontvingen wij uw vraag over medewerking aan uw initiatief. Het betreft de realisatie van drie nieuwe gebouwen bij de Driving Range op het perceel Oost Kanaalweg 1, Zoelen (kadastraal bekend: Gemeente ZOE, Sectie F, Nummer 1102). Deze gebouwen hebben een gezamenlijke omvang van circa 200m<sup>2</sup>. In deze brief informeren we u over ons besluit en het vervolg.

### Standpunt

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan uw initiatief middels een bestemmingsplanherziening. Wat dit inhoudt leest u in deze brief.

Het is niet mogelijk om deze ontwikkeling via een vergunning te regelen. Het bestemmingsplan moet aangepast worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De gebouwen worden namelijk niet binnen het bouwvlak gebouwd.

De ontwikkeling zelf is wel passend op deze plek. In de Omgevingsvisie staat het golfterrein genoemd als een sterke recreatieve trekker. Het golfterrein is een groot stuk land en het terrein is nu al bestemd voor de functie Recreatie – golfterrein. De functie van de gebouwen passen in principe binnen deze bestemming. Alleen, omdat de gebouwen buiten het bouwvlak staan, past de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bouwvlak dus worden vergroot.

Stedenbouwkundig gezien moeten de gebouwen geclusterd staan bij elkaar. In het voorgelegde plan is dit inderdaad het geval. Als deze gebouwen geclusterd staan bij de andere bebouwing dan doet het verder ook geen afbreuk aan het landschap. De bestaande Driving Range krijgt een opknopbeurt waardoor dit gebouw dezelfde stijl krijgt als de nieuwe gebouwen. Zo vormen deze gebouwen één geheel op het terrein.

### Herziening bestemmingsplan

Om uw initiatief te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de stukken voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente Buren heeft een handboek bestemmingsplannen. U kunt de meest actuele versie opvragen bij een medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente.

De invoering van de Omgevingswet staat momenteel gepland voor 1 juli 2023. Dit betekent dat een ontwerp bestemmingsplan vóór 15 april 2023 binnen moet zijn bij gemeente Buren,

het kost namelijk tijd om dit plan te beoordelen. U dient het plan zo compleet mogelijk (inclusief de benodigde onderzoeken) aan te leveren. Mocht dit niet het geval zijn, is het mogelijk dat het ontwerp bestemmingsplan niet op tijd is goedgekeurd en we het plan niet op tijd ter inzage kunnen leggen.

Wanneer wij een ontwerp bestemmingsplan niet voor 15 april hebben ontvangen, zien wij ons genoodzaakt het bestemmingsplan buiten behandeling te laten. In plaats daarvan kunt u wel een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken aanleveren. De gemeente gaat onderzoeken hoe we dit om kunnen zetten naar een omgevingsplan.

Vanwege de nog te doorlopen procedure kunnen wij op dit moment nog geen zekerheid geven over de realisatiekansen. De kans op succes bij dergelijke procedures is afhankelijk van meerdere factoren. Te denken valt daarbij aan een wijziging van beleid van de gemeente, de provincie of het Rijk.

### **Leges**

Voor de behandeling van dit principeverzoek worden kosten (leges) in rekening gebracht. Het principeverzoek ruimtelijke ontwikkeling valt in de categorie middelgroot initiatief. De leges bedragen **5.1.2e** Hiervoor zult u een factuur ontvangen.

### **Overeenkomst**

In een overeenkomst leggen wij afspraken met u vast over ruimtelijke randvoorwaarden, planschade, de realisatie en het verrekenen van kosten inclusief de leges. Ook bij een negatief resultaat, bijvoorbeeld als het plan niet wordt vastgesteld of in beroep wordt vernietigd zijn bepaalde kosten en leges voor uw rekening. Wij nemen het bestemmingsplan pas in behandeling als de overeenkomst is ondertekend en de legeskosten zijn betaald.

Binnenkort zult u een concept anterieure overeenkomst ontvangen voor dit plan. Wij horen graag of u hierop aanvullingen en/ of opmerkingen heeft. Wanneer wij een overeenstemming hebben bereikt over de overeenkomst sturen wij de definitieve versie voor ondertekening per post toe.

Voor meer informatie over de legeskosten verwijzen wij u graag door naar de legesverordening op onze website: <https://www.buren.nl/onderwerp/legesverordening-en-tarieven/>.

### **Burgerparticipatie**

Wij verzoeken u de omwonenden van het perceel waar het initiatief gaat plaatsvinden te informeren over uw verzoek. Wij ontvangen graag een schriftelijk verslag van de reactie.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met **5.1.2e 5.1.2e**. Dit kan door een mail te sturen naar [gemeente@buren.nl](mailto:gemeente@buren.nl) onder vermelding van ons kenmerk Z.046768 of bel ons via 14 0344.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Buren,

**5.1.2e**

**5.1.2e**

Domeinmanager Ruimte

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2