



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2011	RV/11/00030	11

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
14 juni 2011	RV/11/00030	7

Voorstel ingebracht door G.J. van Rhijn
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder H.N. de Ronde

Onderwerp Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Geacht raadslid,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" met inachtneming van beslispunt 2 en 3 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen;
2. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en deze onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud";
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Inleiding

Het Woud ligt aan de noordoostkant van het dorp Ingen. Bestemmingsplan "Het Woud" maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk en legt daarnaast, in aanvulling op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kom Ingen", bestaande bestemmingen vast. Binnen het plangebied worden zes ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals seniorenappartementen, patiowoningen, vrijstaande woningen, rijwoningen, verplaatsing van het verenigingsgebouw en de uitbreiding van een bedrijf. Elk van de ontwikkelingen wordt getrokken door een afzonderlijke partij. Gelet op het aantal betrokken partijen heeft het enige tijd geduurd voordat alle deelplannen op hetzelfde niveau waren uitgewerkt en er overeenstemming was bereikt over de overeenkomsten. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de verschillende partijen over de bouwplannen, anterieure overeenkomsten en de vertaling in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en de huidige situatie van de overige onderdelen van het plangebied worden geregeld in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". Het ontwerp van dit bestemmingsplan lag van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage. Aan u wordt nu gevraagd dit bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen.



1

Besluit gemeenteraad:
Motie VVD en CDA inzake dorpshuisfunctie.
Zonder hoofdelijke stemming conform besloten.
Motie unaniem aangenomen.

, griffier

Doel / meetbaar effect

Het vaststellen van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en het daarmee mogelijk maken van de herontwikkeling van Het Woud.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" zorgt voor een goede ruimtelijke ontwikkeling in plangebied "Het Woud".

In het B&W advies van 15 maart 2011 (B-2011-2128) zijn de argumenten beschreven voor de ontwikkeling in plangebied "Het Woud". De argumenten zijn in het kort:

1. Alle deelplannen in plangebied "Het Woud" zorgen voor een goede en verbeterde ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang;
2. De ontwikkeling in plangebied "Het Woud" komt de leefbaarheid ten goede. Sinds lange tijd wachten de bewoners op een ontwikkeling. Vanuit maatschappelijk belang is er een sterke noodzaak voor nieuwbouw van de seniorenwoningen;
3. Daarnaast is plangebied Het Woud opgenomen in de Structuurvisie 2009-2019 als ontwikkellocatie voor woningbouw. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad doet dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De zienswijzen zijn voor het einde van de zienswijzetermijn ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen voor het einde van de ter inzage termijn ingediend. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden daarom inhoudelijk beantwoord.

3.1 Twee zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

In zienswijze 1 wordt verzocht om de uitgangspunten zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" voor het perceel aan Het Woud 26 en het perceel grenzend aan de westzijde van Het Woud 26 (ontwikkeling van senioren appartementen) over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" van 28 juni 2006. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het voorontwerpbestemmingsplan omdat de omstandigheden de afgelopen jaren zijn gewijzigd. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast naar de nu geldende wet- en regelgeving. In de afgelopen jaren zijn intensieve gesprekken gevoerd over de bouwmogelijkheden op het perceel Het Woud 26. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbaar inrichtingsvoorstel. Gezien het maatschappelijke belang van de herontwikkeling van het plangebied Het Woud is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan, zonder nieuwe ontwikkeling op het perceel Het Woud 26, in procedure te brengen.

In zienswijze 2 wordt gevraagd de spuitzone die ligt op de percelen sectie I, met nummers 637, 638 en 1150 te verwijderen. De percelen zijn momenteel in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. Het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel geeft de bestemming 'agrarische kernrandzone' met de beperking dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" bevestigt deze bestemming enkel.

De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Aan één zienswijze kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen, omdat deze aanpassing van het bestemmingsplan geen negatieve ruimtelijke gevolgen heeft.

In zienswijze 3 wordt gevraagd de spuitzone die ligt op het perceel sectie I, met nummer 339 geheel te verwijderen. Het perceel is in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. Voor dit perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" de bestemming 'agrarische kernrandzone' met voor een deel van het perceel de beperking dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Per abuis is deze beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" uitgebreid. Ambtshalve wordt voorgesteld om deze beperking gelijk te stellen aan het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999", maar niet geheel te

verwijderen. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen in het plangebied Het Woud is dit mogelijk.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De spuitzone wordt gedeeltelijk verwijderd.

3.3 Er is reden om onderdelen van het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Bij nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is een aantal inhoudelijke onjuistheden ontdekt. Verder is er ook aanleiding om enkele tekstuele aanpassingen te doen. Dit moet er voor zorgen dat het bestemmingsplan beter leesbaar is.

Voorgesteld wordt om de ambtelijke aanpassingen zoals opgenomen in de "nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" vast te stellen.

4.1 Doordat anterieure overeenkomsten zijn gesloten, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan categorieën die op basis van de Wro worden aangemerkt als bouwplan. Als met een bestemmingsplan op bepaalde gronden bouwplannen worden mogelijk gemaakt, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor deze gronden. De gemeenteraad hoeft dit niet te doen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd is.

Met het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" worden enkele bouwplannen mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemers van deze bouwplannen zijn (anterieure) overeenkomsten gesloten. Door deze overeenkomsten is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" kan vertraging voorkomen.

De Chw kan de procesgang vanaf vaststelling van het bestemmingsplan versnellen. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw is van toepassing op bestemmingsplan Het Woud. Projecten voor lokaal of regionaal belang vallen onder de Chw als (in geval van het Woud):

"de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden."

Voor Het Woud betekent dit bijvoorbeeld dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit, want na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Zo gelden er nog meer artikelen die in de Chw staan (afdeling 2 van hoofdstuk 1).

In de publicatie (ter inzage ligging voor beroep) wordt hierover een toelichting ten aanzien van dit onderwerp opgenomen.

Kanttekeningen

Er worden geen kanttekeningen geplaatst bij dit advies.

Financiën

De kosten van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn op basis van overeenkomsten of op basis van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. Hiermee zijn niet alle kosten voor het bestemmingsplan gedekt. Er worden in het bestemmingsplan namelijk ook zaken geregeld, waarvoor de gemeente de verantwoordelijkheid draagt en de verplichting heeft om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de kosten voor de verplaatsing van het verenigingsgebouw.

Voor project "Het Woud" is een grondexploitatie opgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herijkt en aan u ter vaststelling aangeboden. Zo zal u ook op 28 juni 2011 worden gevraagd de grondexploitatie voor Het Woud opnieuw vast te stellen. Met deze vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie besluit u de restantkosten voor uw rekening te nemen.

Uitvoering

Planning

De planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Wat?
1 juni 2011	Behandeling in presidium
14 juni 2011	Behandeling in vergadering voorbereidende gemeenteraad
28 juni 2011	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
29 juni 2011	Raadsbesluit toesturen aan GS en VROM-inspectie
11 augustus 2011 – 21 september 2011	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening (verzoek om schorsing) wordt aangevraagd en geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking, op de dag na de beroepstermijn.

- **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zakengids, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden ontvangen een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan beschreven. Bij deze belanghebben gaat het met name om de initiatiefnemers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

- **Evaluatie**

Na afloop van de beroepstermijn wordt een bericht geplaatst in het raadsjournaal. Hierin wordt u geïnformeerd of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie

Gedurende het traject van het bestemmingsplan is met alle betrokken partijen en belanghebbenden in Het Woud gesproken. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is tevens een informatieavond georganiseerd.

Het bestemmingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgelegde kaders. In 2006 heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De wijzigingen tussen voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan zijn van dusdanige aard dat het college heeft besloten geen aangepast voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is gebeurd om financiële redenen (subsidie) en maatschappelijke redenen (sterke noodzaak voor nieuwbouw seniorenwoningen, verplaatsing verenigingsgebouw).

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is dan ook niet van toepassing op het voorliggende advies.

Achtergrondinformatie

1. B&W-besluiten van 15 maart 2011 (B-2011-2128 en B-2011-2447);
2. Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" ten behoeve van vaststelling.

De achtergrondinformatie ligt ter inzage in de leeskamer.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes

Motie van de fracties van VVD en CDA inzake het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Ingen, 'Het Woud', RV/11/00030, meer specifiek daarbij de verplaatsing van het verenigingsgebouw te Ingen

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 28 juni 2011;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2011.

Stelt vast dat:

in de planopzet van 'Het Woud' steeds is uitgegaan van het behoud van een dorpshuisfunctie met een op de kern Ingen toegespitste schaal.

Gelezen:

de naderhand ontvangen brief van burgemeester en wethouders van 16 juni 2011, waarin wordt aangegeven dat de onderhandelingen over de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw Ingen nog niet zijn afgerond.

Constateert dat:

in het voorstel nadrukkelijk is aangegeven dat alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan;

dat dit blijkbaar niet geldt voor het nieuw te realiseren verenigingsgebouw.

Is van oordeel dat:

de uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan met spoed moet worden opgepakt.

Draagt het college van burgemeester en wethouders op:

1. Nadrukkelijk in te zetten op een spoedige afronding van de onderhandelingen met de Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) over het nieuwe verenigingsgebouw in Ingen. Stringent uitgangspunt hierbij is de zojuist door de raad geactualiseerde grondexploitatie 'Het Woud – Ingen met als peildatum 1 januari 2011;
2. de raad te informeren over de uitkomsten van de onderhandelingen met de Stichting Woningbeheer Betuwe;
3. tijdens en na de ontwikkelingen in het plangebied in ieder geval de dorpshuisfunctie in de kern Ingen te garanderen;

En gaat over tot de orde van de dag.

J.W. Schipper, VVD-fractievoorzitter

I J. Lautenbach, CDA-fractievoorzitter

Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Bestemmingsplan	: "Ingen, Het Woud"
Datum vaststelling raad	: 28 juni 2011
Behorend bij raadsbesluit	: RV/11/00030

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op Het Woud te Ingen. Globaal ligt bestemmingsplan Het Woud tussen de Verhuizensestraat aan de noordzijde en de Woudstraat aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelgebieden die tezamen één plangebied vormen. De verschillende deelgebieden hebben elk een letter op de luchtfoto die staat op bladzijde 5 van de toelichting. De luchtfoto op bladzijde 6 van de toelichting geeft de begrenzing van het bestemmingsplan aan. Op hoofdlijnen vinden er ontwikkelingen plaats als toevoegingen van nieuwe woningen, een appartementencomplex en uitbreiding van een bedrijf. Ook vindt actualisatie van bestaande bestemmingen plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" heeft met bijbehorende stukken, op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf woensdag 17 maart voor een periode van zes weken (t/m woensdag 27 april) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Adres	Datum verzonden
1	W.A. van Ravenswaaij	Het Woud 26, 4031 JB, Ingen	28 maart 2011, aanvullende zienswijze 8 april 2011
2	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: P. van Ossenbruggen	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Bulksestraat 4a, 4031 JW, Ingen	27 april 2011
3	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: C.W. van Ossenbruggen – van den Brink	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Ganzert 26, 4031 KC, Ingen	27 april 2011

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn verzonden. Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen en het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" ten behoeve van vaststelling (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat essentiële documenten niet aanwezig waren bij het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- b. De uitgangspunten beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Het Woud van 28 juni 2006 (ref. 150-156-488-'06) zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. In de toelichting van ontwerpbestemmingsplan Het Woud staat dat de bouwhoogte van het appartementengebouw (SWB) 12,515 meter is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan Het Woud wordt geen bouwhoogte genoemd.
- d. Het besluit van B&W dat binnen de woonkernen niet boven de 12 meter mag worden gebouwd, moet worden gerespecteerd.
- e. De hoogte van het appartementengebouw geeft een ontoelaatbare inbreuk op de privacy en woongenot. Het parkeerterrein zorgt voor geluid en uitlaatgassen van de parkerende auto's en maakt inbreuk op de directe leefomgeving en woongenot.
- f. Reclamant betreurt het dat geen volledige medewerking is gegeven aan hetgeen in de brief van 17 mei 2008 is besproken. Reclamant verwijst hiermee naar de gemeentelijke reactie op zijn bezwaar op de bouwvergunningen Het Woud.
- g. Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen moet worden in het ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- h. Uit de raadsvergadering van 18 september 1990 wordt agendapunt 3 uitgelicht, een brief aan de Raad van de gemeente Lienden omtrent de verkoop van kleuterschool De Krokus. Dit punt geeft volgens reclamant geen beperking aan het percentage nevenactiviteiten als onderdeel van de functie wonen op het perceel van reclamant.

Reactie gemeente Buren

a. Alle stukken (regels, toelichting en verbeelding) en bijlagen (onderzoeken) behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" lagen ter inzage gedurende de terinzagetermijn. Het is de gemeente onduidelijk welke documenten ontbreken volgens reclamant. Op 21 maart 2011 heeft op verzoek van reclamant een overleg plaatsgevonden waarin door de gemeente een toelichting is gegeven op het ter inzage liggende bestemmingsplan Het Woud. Tijdens het overleg is door reclamant uitgesproken dat naar zijn mening het dossier onvolledig was en is een verzoek gedaan het gehele dossier te kopiëren en toe te sturen. Na het overleg van 21 maart 2011 is telefonisch contact geweest, in dit overleg is door reclamant aangegeven welk document ontbrak.

Namelijk een document waarin specifiek is vastgelegd dat reclamant op zijn perceel meer dan 30% nevenactiviteiten mag uitoefenen. Dit document is door de gemeente niet gevonden. Reclamant kan het document niet overleggen.

b. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" van 28 juni 2006. Het is juist dat het

voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

c. Het is juist dat de bouwhoogte van het appartementengebouw niet past in het vigerende beleid. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte geregeld. Binnen het bouwvlak van het appartementengebouw is de hoogte gedifferentieerd. Slechts op twee plaatsen is de hoogte meer dan 10 meter. Dit is het resultaat van de afweging tussen stedenbouwkundig wenselijk beeld, het effect op de omgeving en de aanwezige molenbiotoop.

d. Voor het appartementencomplex wordt binnen het bouwvlak voor een nader aangeduid deel een hoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Deze lichte verhoging is passend binnen de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2.1 van de toelichting.

Rechtspraak geeft aan dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen afwijkende bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen.

e. Zoals aangegeven bij punt d is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie in de omgeving. In een woonwijk rijden en parkeren auto's, het is niet onredelijk dat dit op relatief korte afstand van woningen plaatsvindt. In zoverre reclamant aangeeft dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade verwijst de gemeente naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen.

f. In de bij deze brief behorende zienswijzenrapportage wordt aangegeven dat op het perceel, door middel van een in het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" (d.d. 28 juni 2006) opgenomen bestemming Woongebied – nader uit te werken, maximaal zes grondgebonden woningen type twee-onder-één kap kunnen worden gebouwd ter vervanging van de huidige bebouwing. In de afgelopen jaren zijn met reclamant intensieve gesprekken gevoerd over de bouw mogelijkheden op zijn eigen perceel. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbaar inrichtingsvoorstel. Gezien het maatschappelijke belang van de herontwikkeling van het plangebied Het Woud heeft de gemeente Buren er voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is voor het perceel van reclamant de bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij de huidige bebouwing positief is bestemd.

g. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan Ingen, Het Woud van 28 juni 2006. Het is juist dat het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

h. In de genoemde brief wordt aangegeven dat het college medewerking zou verlenen aan de wijziging van de bestemming in woondoeleinden met nevenactiviteiten. De percentages die nu in het bestemmingsplan "Ingen, het Woud" zijn aangegeven voor nevenactiviteiten zijn bedoeld om de woonfunctie te behouden. De 30% voor nevenactiviteiten die nu in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is een standaardmaat. In het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" was reeds eveneens het gebruiken van voor woondoeleinden bedoelde gronden en mogelijke bouwwerken als kantoor- en praktijkruimte verwerkt (artikel 5, lid 7): "De woonfunctie moet over tenminste 70% van de totale inhoud gehandhaafd blijven."

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummers 637, 638 en 1150 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in momenteel gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment al een spuitzone. De spuitzone die in het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". De drie percelen hebben daar de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de betreffende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Tegen het bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

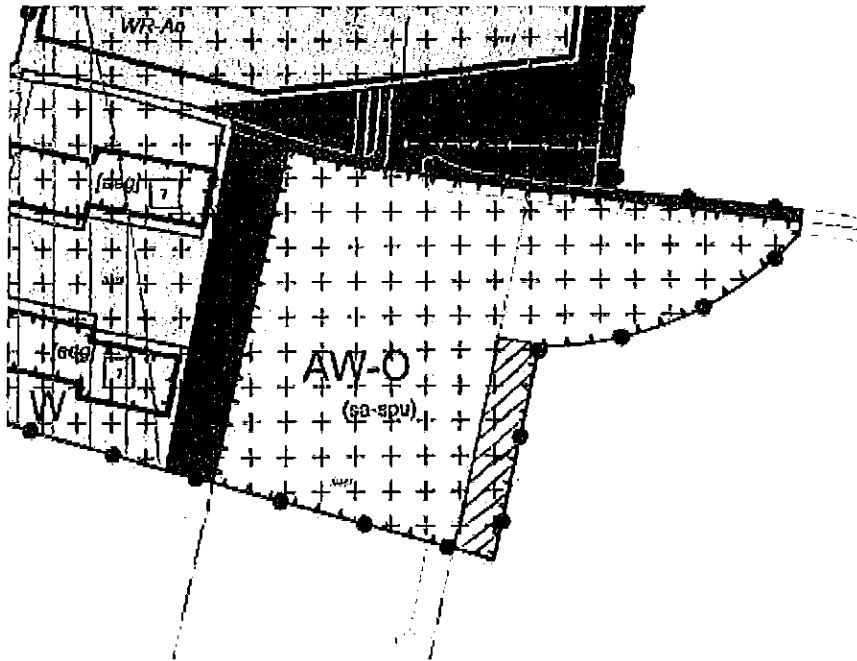
Zienswijze 3

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummer 339 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment deels een spuitzone. Deze spuitzone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". Het perceel heeft in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de bijbehorende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Dit geldt echter niet voor het gehele perceel. Het deel waarvoor deze regeling geldt komt niet overeen met de spuitzone zoals opgenomen in voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". Op het perceel met nummer 339 is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een extra strook opgenomen. Dit is per abuis niet juist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor deze strook zal dan ook de aanduiding dat niet gespoten mag worden, vervallen, conform het vigerende bestemmingsplan (zie figuur 1). Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen is dit mogelijk. Tegen bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.



Figuur 1: Het gebied dat wordt bedoeld bij beantwoording van zienswijze 3 is, globaal, blauw gearceerd aangegeven

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding. Dit is in figuur 1 globaal blauw gearceerd aangegeven. Een deel van de spuitzone (sa-spu) wordt verwijderd van het perceel sectie I, nummer 339.

V. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. In de toelichting zijn verschillende tekstuele en taalkundige wijzigingen aangebracht. Het betreft hier geen inhoudelijke wijzigingen.

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

2. De begrippen bouwperceel en bouwperceelgrens vervallen. Het begrip bouwperceel wordt veranderd in perceel, het begrip bouwperceelgrens in perceelgrens. Dit loopt door de gehele regels, inclusief begripsbepaling, heen.
3. In artikel 10.2.3, onder a (bestemming "Wonen") wordt een maximum bebouwingspercentage voor bijgebouwen toegevoegd van 60%. Het begrip "bebouwingspercentage" wordt toegevoegd in de begripsbepalingen.
4. In artikel 11.2 (bestemming Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1) zijn de regels voor "Archeologie" worden gewijzigd. Het tussenvoegsel "of" wordt toegevoegd, zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30cm OF indien het bouwwerken betreffen met geen grotere oppervlakte dan 1000m². Daarnaast wordt artikel 11.2 meer leesbaar opgesteld.

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

5. Voor de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie – waardevol gebied", "Waarde – archeologie – onderzoeksgebied 1" en "Waarde – cultuurhistorie" is eenzelfde invulling van het vlak zichtbaar. Om de leesbaarheid te verbeteren hebben, op de analoge verbeelding, de verschillende vlakinvullingen een andere dichtheid gekregen.

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2011	RV/11/00030	11

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
14 juni 2011	RV/11/00030	7

Onderwerp **Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"**

De Gemeenteraad van Buren;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2011;

besluit:

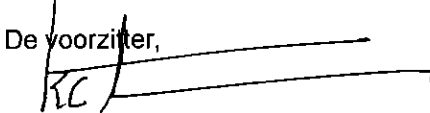
1. Het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" met inachtneming van beslispoint 2 en 3 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen;
2. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en deze onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud";
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2011

De griffier,


G. van Drioffelaar

De voorzitter,


drs. K.C. Tammes