



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
25 juni 2013	RV/13/00325	12

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
11 juni 2013	RV/13/00325	8

Voorstel ingebracht door W. Drost / G.J. van Rhijn
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp Bestemmingsplan Kernen Buren

Geacht raadslid,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan voor Kernen Buren in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4.
2. Drie zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de "procesnota" en deze vast te stellen.
4. De aanpassingen die zijn opgenomen in de "procesnota" vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Kernen Buren".

Inleiding

Bestemmingsplan Kernen Buren gaat over één bestemmingsplan voor alle 15 kernen en bedrijventerreinen. Tijdens een informatie avond op 5 februari 2013 informeerden wij u over het bestemmingsplan Kernen Buren. We lichtten het proces en de inhoud van het bestemmingsplan toe. Kernen Buren is een actualiserend bestemmingsplan, waarbij we grotendeels de bestaande situatie vastleggen. Wel namen we verzoeken van burgers mee. Dit leidde onder meer tot het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage. We ontvingen 41 zienswijzen, waarvan er 3 buiten de termijn zijn ingediend. De zienswijzen en ambtelijke aanpassingen leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Aan u vragen wij om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doel / meetbaar effect

Een vastgesteld en uniform bestemmingsplan voor alle 15 kernen en bedrijventerreinen.

1

Besluit gemeenteraad:

5 Amendementen VVD: ad 1. Adam van Delenstraat 8, ad 2. Graafschapsstraat 4a.
Ad 3. Prinses Marijkelaan 33a, ad 4: Erichemseweg 28-32, ad 5: Dr. Guepinlaan 9-11.

Amendementen VVD: ad 1: unaniem aangenomen.

Ad 2: in meerderheid aangenomen (VVD, PCG, PvdD, BOE, D66 en Gemeentebelangen stemmen voor, overige fracties stemmen tegen).

Ad 3: unaniem aangenomen.

Ad 4: unaniem aangenomen.

Ad 5: unaniem aangenomen.

Unaniem geamendeerd besloten.

, griffier



Argumenten

1.1 Er ontstaat één uniform bestemmingsplan voor alle kernen en bedrijventerreinen

Voorheen maakte gemeente Buren voor iedere kern een apart bestemmingsplan. De laatste jaren actualiseerden we al verschillende kernen. Hierdoor ontstond al meer afstemming tussen de verschillende bestemmingsplannen. Ondanks dat we bij een actualisatie zoveel mogelijk aansloten bij een vorig geactualiseerd plan ontstonden er alsnog verschillen tussen de plannen. Met het bestemmingsplan 'Kernen Buren' ontstaat er één actueel en uniform kader voor alle 15 kernen en bedrijventerreinen van gemeente Buren.

1.2 U stelt het digitale en analoge bestemmingsplan vast

Op basis van artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet duidelijk zijn welke ondergrond we vaststellen voor het bestemmingsplan. We maakten gebruik van de GBKN van mei 2010. Het digitale bestemmingsplan Kernen Buren bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het volgende bestand: NL.IMRO.0214.KOMBP20130001-vg01.

1.3 Meer ontwikkelingen passen binnen het bestemmingsplan

We spelen met dit bestemmingsplan in op de tijd en de wensen die leven bij de burgers. Voorheen moest de burger voor een kleine afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen. Met de eerdere actualisaties zetten we de lijn al in om vrij te laten wat mogelijk is en alleen te sturen op datgene dat echt van belang is. Deze lijn voeren we in dit bestemmingsplan nog verder door en maken actuele ontwikkelingen in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk.

Als voorbeelden noemen we:

- het vestigen van een webwinkel
- het mogelijk maken van mantelzorg
- het oprichten van bijgebouwen met een grotere oppervlakte
- op meer plaatsen een brede 'Centrum' bestemming

Voor een aantal andere ontwikkelingen maken we het met een afwijking makkelijker om deze te realiseren. Ook nemen wij voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden op. Dit gaat in de meeste gevallen om het overnemen van bestaande wijzigingsbevoegdheden.

2. Drie zienswijzen zijn te laat ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 januari tot en met 13 maart voor iedereen ter inzage gelegen. In de publicaties in de krant is aangegeven waar iedereen dit plan kon bekijken en hoe burgers een zienswijze in konden dienen. Na 13 maart zijn nog 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn te laat ingediend en worden daarom ook niet meegenomen in de beantwoording in de 'procesnota'. Wel beoordeelden we nog of deze zienswijzen nog konden leiden tot een ambtshalve wijziging vanwege een fout in het bestemmingsplan. Dit was echter niet het geval.

3.1 Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Van de 41 ingediende zienswijzen gaf een aantal zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een aantal zienswijzen wees op fouten in het bestemmingsplan. Deze herstelden wij in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan. Andere zienswijzen hielden een verzoek in om de bestemming op bepaalde punten aan te passen. Na beoordeling bleek dat sommige verzoeken goed pasten op het perceel en in de omgeving vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze aanpassingen verwerkten wij in het bestemmingsplan. In het kort volgt hier een opsomming van de belangrijkste aanpassingen. Voor een volledige en nadere motivering verwijzen we u naar de 'procesnota'.

- In de zienswijze van het Waterschap is het verzoek alle keurzones (schouwstroken) te verwijderen. Dit hebben we op de verbeelding aangepast.
- In de zienswijze voor Het Woud 26 te Ingen is het verzoek om twee vrijstaande woningen op te nemen. Hiervoor nemen we een wijzigingsbevoegdheid op.
- In de zienswijze voor Maurik-Oost is het verzoek om het plangebied flexibeler te maken. We passen de verbeelding en de regels voor "Wonen - Maurik oost" aan.
- In de zienswijze voor de Homoetsestraat 3b te Maurik (Wehkamp) is het verzoek een bouwhoogte van 15 meter op te nemen. Dit nemen we op de verbeelding op. Voor de beeldkwaliteit verbinden we er wel voorwaarden aan.

- In de zienswijze voor de oude school in Zoelmond (Groeneweg 8) is het verzoek de wijzigingsbevoegdheid aan te passen. We splitsen de wijzigingsbevoegdheid in tweeën, zodat er op kleine schaal woningen kunnen komen.
- In de zienswijze voor de Belvederelaan achter nummer 5 in Beusichem is het verzoek om de specifieke aanduiding voor "emballagebedrijf" te verwijderen. Dit hebben we gedaan, zodat er een brede bedrijfsbestemming mogelijk is.
- In de zienswijze aan het einde van de Klassenburgerstraat ongenummerd te Beusichem is het verzoek om een loods te bestemmen buiten het bouwvlak (nabij het indoorsportcentrum). Voor deze loods nemen we een bouwvlak op.

3.2 Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Er werden ook zienswijzen ingediend die geen aanleiding gaven om het bestemmingsplan aan te passen. In de 'procesnota' hebben wij gemotiveerd waarom de zienswijze geen aanleiding gaf om het bestemmingsplan aan te passen. Hieronder staat een opsomming van de belangrijkste zienswijzen.

- In de zienswijze voor de Graafschapstraat 4a te Buren is het verzoek om detailhandel in bloemsierkunst op het bedrijventerrein mogelijk te maken.
- In de zienswijze voor de Dr. Guepinlaan 11 te Ommeren is het verzoek om een klein perceel tussen burgerwoningen te gebruiken voor het bedrijf.
- In de zienswijze voor de Vogelenzangseweg 37 te Lienden is het verzoek om de bestemming ruimer in te schalen voor onder meer evenementen, beurzen, supermarkt en hotel.
- In de zienswijze voor de Adam van Delenstraat 8 te Eck en Wiel is het verzoek om de bestemming te verruimen.

4. Er is reden om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen

Bij nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Buren' constateerden we een aantal onjuistheden. Ook stellen we verbeteringen voor. Deze worden nader genoemd in de 'procesnota'. Wij stellen u voor deze onjuistheden en verbeteringen aan te passen bij de vaststelling. De belangrijkste en grootste wijzigingen zijn.

- Voor de locatie de Dries / Kwelkade in Maurik nemen we een wijzigingsbevoegdheid op om woningen mogelijk te maken en de weg richting de Kwelkade door te trekken.
- Voor de locatie van de gymzaal aan de Hellenbergstraat in Eck en Wiel nemen we een wijzigingsbevoegdheid voor twee vrijstaande woningen op.
- Voor de locatie van de voormalige school aan het Kochpad in Zoelmond nemen we een wijzigingsbevoegdheid voor 6 woningen op.
- Voor de bestemming Wonen kan bij recht voor een groter perceel meer vierkante meters aan bijgebouwen komen.
- Een nieuwe afwijkingbevoegdheid voor het plaatsen van gebouwen buiten het bouwvlak.
- Het bestemmingsplan Appelgaard in Buren nemen we niet mee, aangezien hiervoor een apart bestemmingsplan loopt en nog niet is afgerond.
- Het wijzigingsplan Gildeland 22 in Lienden nemen we op in het bestemmingsplan.
- Voor een bedrijf en beroep aan huis nemen we geen maximum aantal vierkante meters op, het mag maximaal 40% van alle gebouwen bedragen.

5. Er is geen sprake van een bouwplan

De wet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. U hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Aan de voorgestelde wijzigingsbevoegdheden verbinden we voorwaarden

Aan de voorgestelde wijzigingsbevoegdheden die we in het bestemmingsplan opnemen, verbinden we voorwaarden. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van diverse onderzoeken.

1.2 We hebben voor de individuele woningen geen extra ruimte

Met de regio en de provincie maakten we afspraken over de te bouwen woningen tot 2020. Deze afspraak werkten we verder uit in de prioriteitstelling woningbouw. De raad stelde de prioriteitstelling in december 2011 vast. Onderdeel van de prioriteitstelling is de Burensse methode. Binnen de Burensse

methode gaan we uit van een natuurlijke fasering van de plannen. Voor de kleine plannen gaan we er van uit dat de toevoeging van die woningen door die natuurlijke fasering niet leidt tot een overschrijding van het aantal te bouwen woningen tot 2020. Daarmee accepteren we het risico dat de toevoeging van de kleine plannen leidt tot een bijstelling van de projectenplanning. Dit gaat om zowel het aantal te bouwen woningen als om de soort woning (prijs/kwaliteit).

Financiën

Voor wat betreft het vastgestelde bestemmingsplan is dit voorstel passend binnen het eerder opgestelde plan van aanpak. We betalen dit uit het budget voor ruimtelijke plannen.

Uitvoering

- Planning

De planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Actie
30 mei 2013	Behandeling in presidium
11 juni 2013	Behandeling in vergadering voorbereidende gemeenteraad
25 juni 2013	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
8 augustus t/m 18 september 2013	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)
19 september 2013	Inwerkingtreding bestemmingsplan

- Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we in de Stad Buren, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden en de indieners van een zienswijze ontvangen een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan.

We nemen met gemeente Neder-Betuwe contact op om voor een klein deel van Lingemeer dat op hun grondgebied ligt ook het bestemmingsplan "Kernen Buren" vast te stellen. Het besluit tot vaststelling zal dan ook in de raadsvergadering van Neder-Betuwe komen en in hun lokale krant.

- Evaluatie

De bestemmingsplanprocedure voor 'Kernen Buren' verloopt voorspoedig. Alle termijnen zoals we op hebben genomen in het plan van aanpak zijn gehaald.

Na afloop van de beroepstermijn plaatsen we een bericht in het raadsjournaal. Hierin informeren we u of iemand beroep instelde tegen het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie

Vanaf de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken we de burgers uitgebreid bij dit bestemmingsplan. Dit deden wij op verschillende manieren. Zo nodigden we burgers uit om ideeën voor het bestemmingsplan in te dienen. Ook riepen we de mensen op om verzoeken op perceelsniveau in te dienen. De burgers maakten hier gebruik van. Wij beoordeelden en beantwoordden alle reacties. Ook organiseerden we in verschillende stadia van het plan inloopavonden. Zowel in de voorbereiding, als bij het concept van het plan en tijdens de terinzagelegging van het ontwerp nodigden wij de burgers door middel van huis-aan-huis flyers uit om langs te komen op de inloopavonden. Op een laagdrempelige manier konden de burgers zo langs komen om het plan te bekijken en om vragen te stellen. De inloopavonden werden erg positief ervaren door de burgers.

Deregulering

Door het opstellen van één bestemmingsplan, neemt het aantal bestemmingsplannen flink af. In plaats van een apart bestemmingsplan voor elke kern, komt er voor alle 15 kernen en bedrijventerreinen één bestemmingsplan. Zowel voor inwoners als gemeente zorgt dat voor duidelijkheid en eenvoud. Verder staan we binnen het bestemmingsplan meer bij recht toe. Hierdoor kan een burger een ontwikkeling realiseren zonder een procedure door te lopen. Dit betekent een vermindering van regels en kosten aan de kant van de burger en een vermindering van werkdruk voor de gemeente aan de andere kant.

Achtergrondinformatie

1. Plan van aanpak 16 januari 2012;
2. Toelichting, regels en verbeeldingen ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Buren' inclusief voorgestelde aanpassingen
3. Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Kernen Buren' (inclusief persoonsgegevens)
4. Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre J. A. de Boer

Bijlagen:

1. raadsbesluit
2. Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Kernen Buren' (geanonimiseerd)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Buren' (alleen digitaal)

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
25 juni 2013	RV/13/00325	12

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
11 juni 2013	RV/13/00325	8

Onderwerp Bestemmingsplan Kernen Buren

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013;

besluit:²

1. het bestemmingsplan 'Kernen Buren' voor de volgende planonderdelen vast te stellen:
 - Graafschapsstraat 4a in Buren: de bestemming Bedrijventerrein wijzigt in: Bedrijventerrein, met aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw (SB-BV) en met aanduiding DH (detailhandel);
 - Adam van Delenstraat 8 in Eck en Wiel: de bestemming 'maatschappelijk' opnemen, met de specifieke aanduidingen: 'paramedische praktijk en zwembad en trainingsruimte';
 - Prinses Marijkelaan 33a in Maurik: een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming Centrum met bouwvlak, zoals aangegeven op bijgaande tekening.
 - Erichemseweg 28, 30 en 32 in Erichem: het bouwvlak aan de Erichemseweg 28 wordt verkleind en de bouwvlakken aan de Erichemseweg 30 en 32 worden vergroot, zoals aangegeven op bijgaande tekening.
 - Dr. Guepinlaan 9-11 in Ommeren: een gedeelte van het perceel krijgt een aanduiding binnen de bestemming Tuin-Gaarde, zodat de aarden wal is toegestaan. Het overige gedeelte van de bestemming Tuin-Gaarde krijgt een aanduiding, zodat daar verharding is toegestaan. Een en ander zoals weergegeven op bijgaande tekening.

Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' voor het overige in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3, 4.
2. Drie zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'procesnota' en deze vast te stellen, met in achtneming van beslispunt 1 en van het volgende:
 - Zienswijze nummer 16, betreft de Graafschapsstraat 4a in Buren, in de procesnota bestemmingsplan Kernen Buren te wijzigen in:
Het betreft hier detailhandel als ondergeschikte activiteit. In feite is hier sprake van een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente past dit aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
4. De aanpassingen die zijn opgenomen in de 'procesnota' met inachtneming van beslispunt 1 vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan 'Kernen Buren'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2013

De griffier,

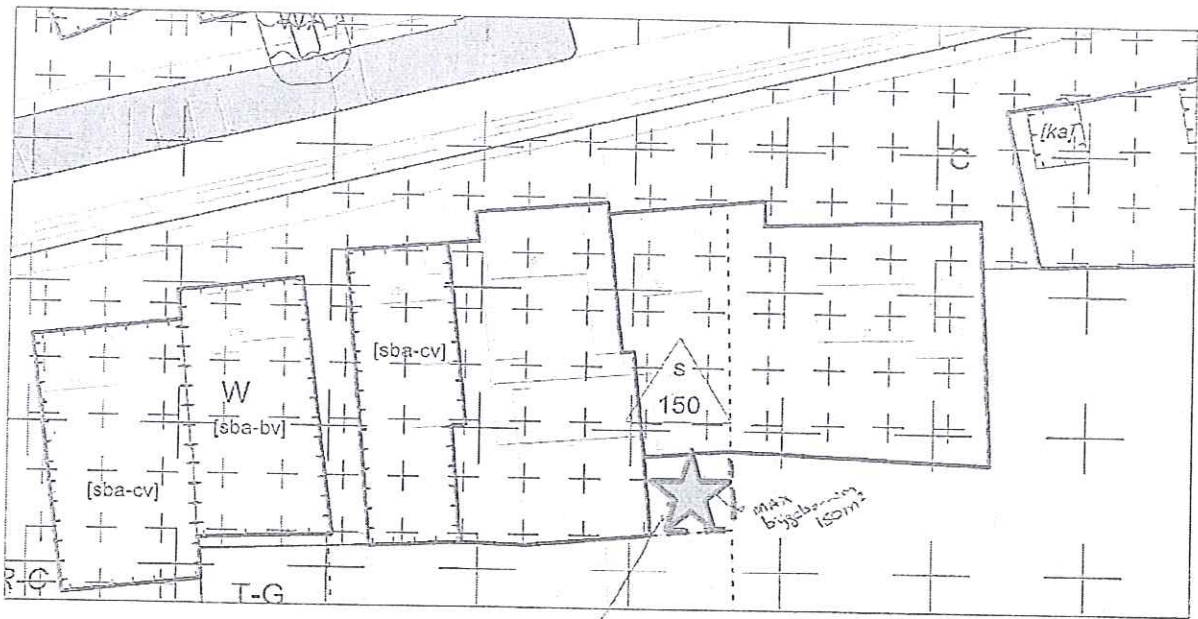
G. van Drieffelaar

De voorzitter,

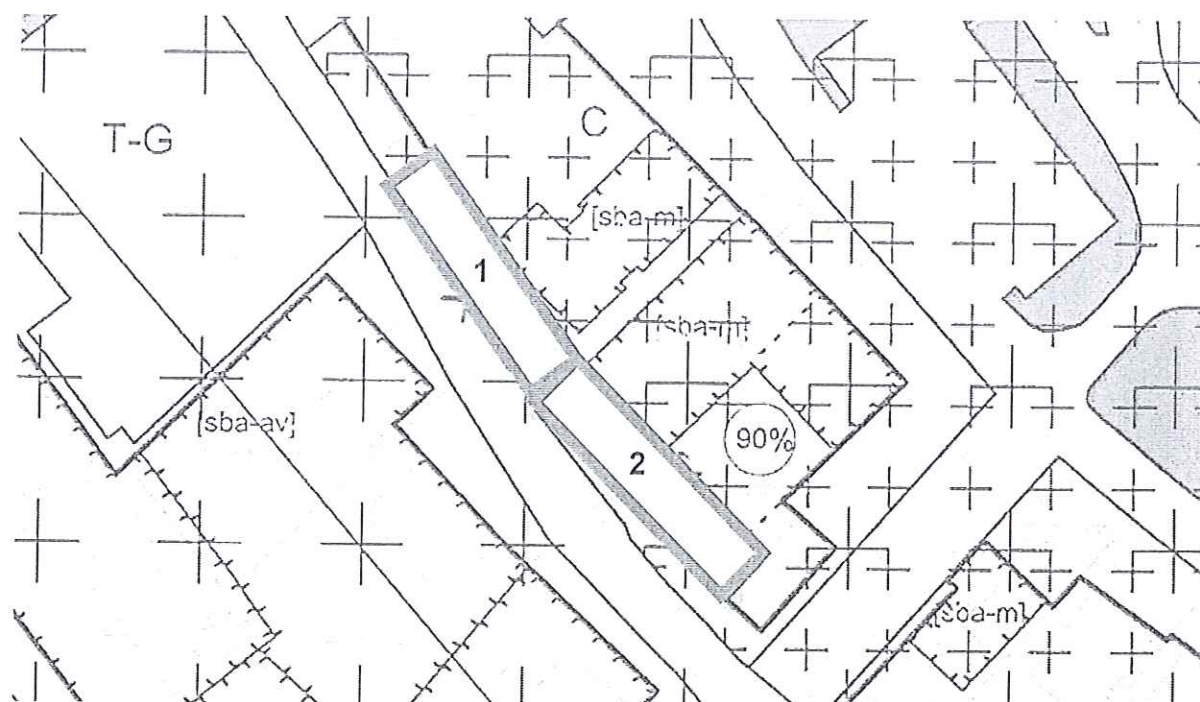
J. A. de Boer

² Geamendeerd besluit

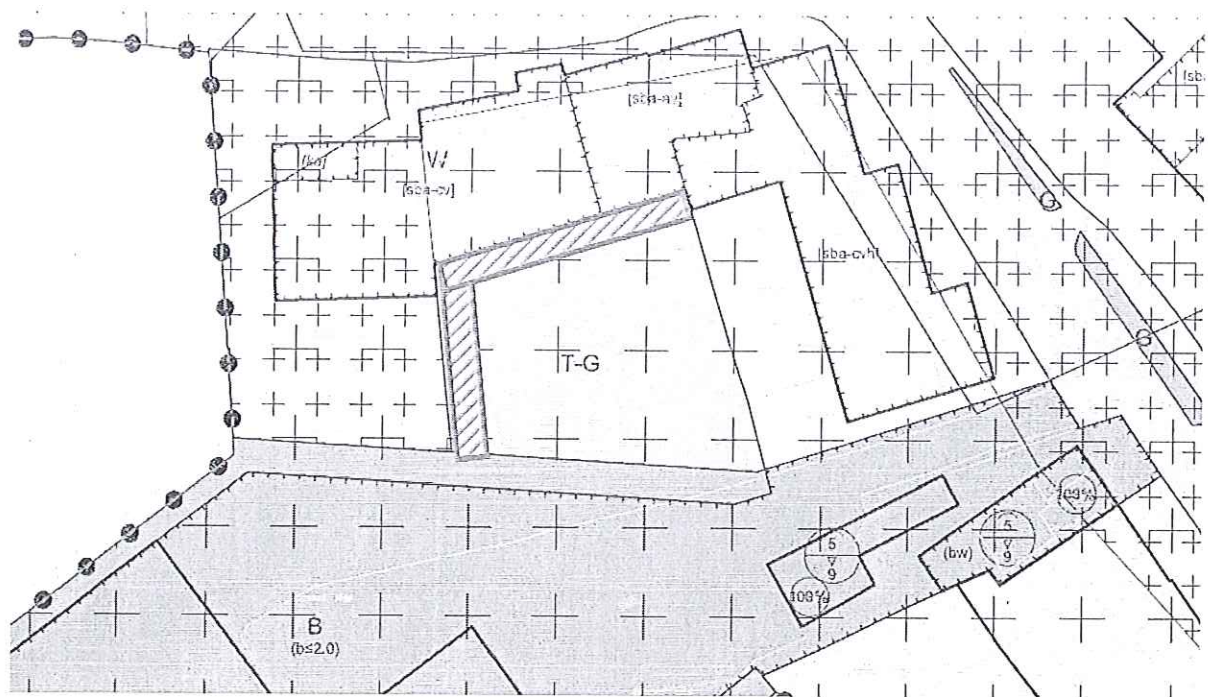
Prinses Marijkelaan 33a in Maurik



Erichemseweg 28 tot en met 32 in Erichem



Dr. Guepinlaan 9-11 in Ommeren



Aa 1.
Rm 2013/14c

Amendement van de fractie van VVD inzake agendapunt 12, vaststelling van het bestemmingsplan
Kernen Buren

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 25 juni 2013;

Gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders

Overwegende dat:

Op 27 september 2011 een amendement is aangenomen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan van het Kom Eck en Wiel voor het perceel Adam van Delenstraat 8 te Eck en Wiel;

De raad wilde vastleggen dat de bestaande (tevens huidige) activiteiten van het perceel Adam van Delenstraat planologisch worden toegestaan, waaronder het openbaar gebruik van het zwembad en de trainingsruimte;

Na de verwerking van het amendement in het bestemmingsplan er discussie is ontstaan omtrent de reikwijdte van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming;

De raad van oordeel is dat openbaar gebruik van de voorzieningen als zwembad en trainingsruimte los van de fysiotherapiepraktijk sedert de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Kom Eck en Wiel 1980" gedeeltelijke herziening C, vastgesteld op 25 mei 1989, goedgekeurd op 7 augustus 1989 altijd is toegestaan is en derhalve valt onder het toegestane gebruik zoals dat vanaf de opening in 1994 is gebruikt (waarbij het pand viel in de bestemmingscategorie "detailhandel-, horeca-, dienstverlenende- en overige bedrijven" ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk met een therapie - en oefenbad met oefenruimte aan de Adam van Delenstraat 8 te Eck en Wiel);

De raad de onduidelijkheid zoals deze is ontstaan wil wegnemen, door een gewijzigde bestemming voor dit perceel op te nemen, waarmee verzekerd is dat het bestaande gebruik als openbare zwem- en trainingsgelegenheid mag worden voortgezet;

Is van oordeel dat :

Het bestemmingsplan moet worden aangepast, zodat er niet langer verschil van inzicht kan ontstaan omtrent de reikwijdte van het toegestane gebruik;

Besluit:

Punt 1 als volgt aan te vullen: Voor het perceel Adam van Delenstraat 8 de navolgende bestemming vast te stellen, "maatschappelijk", met de specifieke aanduidingen: "paramedische praktijk en zwembad en trainingsruimte". De procesnota op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

En gaat over tot de orde van de dag.

VVD 

Amendement van de fractie van de VVD inzake agendapunt 12, Bestemmingsplannen Kernen Buren

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 25 juni 2013;

Gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2013;

Gelet op de inspraakreactie van de heer A.C. Hakkert te Buren;

Gelezen de conceptzienswijze nr. 16 in de Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) Bestemmingsplannen Kernen Buren;

Stelt vast dat de voorgestelde detailhandel (bloemsierkunst) gezien moet worden als ondergeschikt nevenactiviteit;

dat er in de nabije omgeving vergelijkbare situaties zijn;

1. Wijzig de reactie in de "procesnota bestemmingsplannen Kernen Buren, zienswijze 16 in:

Het betreft hier detailhandel als ondergeschikte activiteit. In feite is hier sprake van een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente past dit aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Wijzig de bestemming Graafschapstraat 4a in :

Bedrijventerrein, aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw (SB-BV, met aanduiding DH (detailhandel)

Punt 1 van het concept wijzigt hierdoor als volgt: De bestemming Graafschapstraat 4 wordt gewijzigd in Bedrijventerrein, aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw (SB-BV), met aanduiding DH (detailhandel). Het bestemmingsplan voor Kernen Buren in digitale vorm en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4.

en gaat over tot de orde van de dag.

VVD



2013/06/13/142

Amendement van de fractie van VVD inzake agendapunt 12, Bestemmingsplan Kernen Buren

De raad van de gemeente Buren kwam in vergadering bijeen op 25 juni 2013;

Gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2013;

In overweging genomen dat:

Voor het perceel aan de Prinses Marijkelaan 33a in Maurik voor een gedeelte van het perceel de bestemming Tuin-Gaarde opgenomen is. Deze bestemming is niet juist.

Is van oordeel dat:

De bestemming Centrum met bouwvlak voor dit perceel ruimtelijk passend is

Besluit:

Punt 1. Van het voorgestelde besluit als volgt aan te passen: Een gedeelte van het perceel aan de Prinses Marijkelaan 33a in Maurik krijgt de bestemming Centrum met bouwvlak. De exacte locatie hiervan is met een ster weergegeven op de bijgevoegde tekening. Het bestemmingsplan voor Kernen Buren in digitale vorm en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4.

En gaat over tot de orde van de dag.



VVD

Amendement van de fractie van de VVD inzake agendapunt 12, Bestemmingsplan Kernen Buren

De raad van de gemeente Buren kwam in vergadering bijeen op 25 juni 2013;

Gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2013;

In overweging genomen dat:

Voor de percelen aan de Erichemseweg 28 tot en met 32 in Erichem het bouwvlak onjuist is weergegeven op de verbeelding.

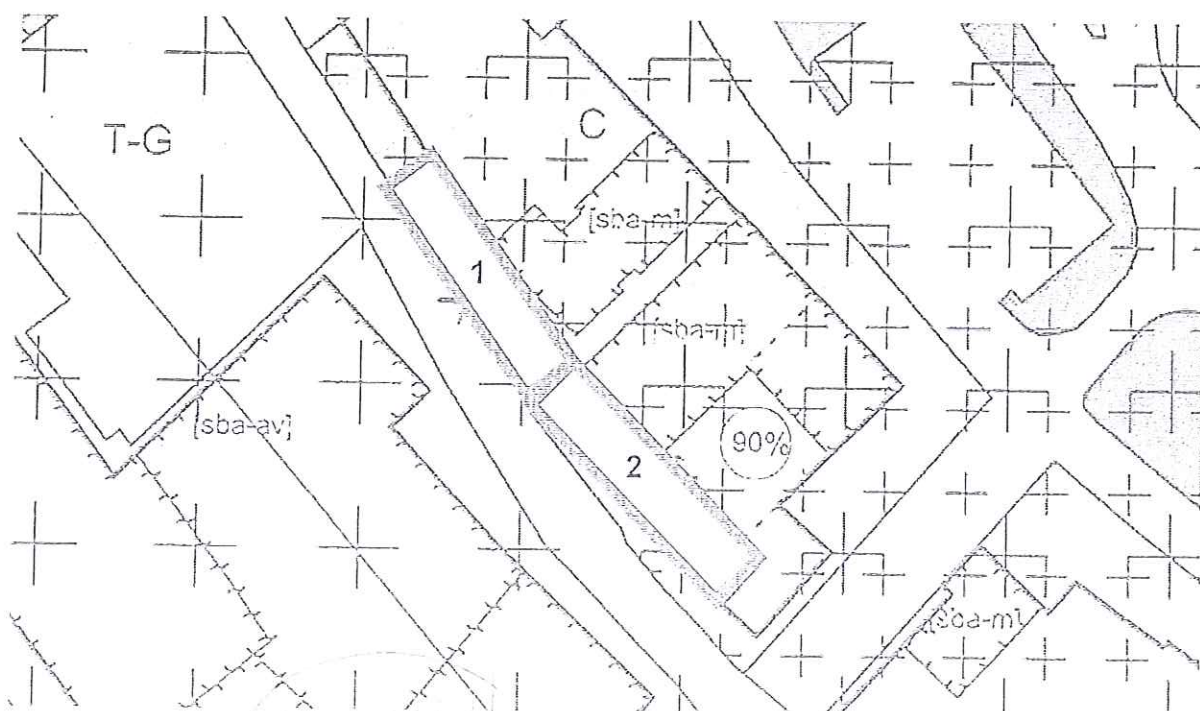
Is van oordeel dat:

Het bouwvlak aangepast moet worden zoals weergegeven op bijgevoegde tekening.

Besluit:

Punt 1. Van het voorgestelde besluit als volgt aan te passen: Het bouwvlak van het perceel aan de Erichemseweg 30 en 32 wordt vergroot zoals aangegeven met het vlak waar het cijfer '2' in staat aangegeven op de tekening. Het bouwvlak van het perceel aan de Erichemseweg 28 in Erichem wordt verkleind met het vlak waar het cijfer '1' in staat aangegeven op de tekening. Het bestemmingsplan voor Kernen Buren in digitale vorm en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4.

En gaat over tot de orde van de dag.



Amendement van de fractie van de VVD. inzake agendapunt 12, Bestemmingsplan Kernen Buren

De raad van de gemeente Buren kwam in vergadering bijeen op 25 juni 2013;

Gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2013;

In overweging genomen dat:

Punt 1. Van het voorgestelde besluit als volgt aan te passen: Voor een gedeelte van het perceel (kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummer 638) behorende bij het bedrijf Dr. Guepinlaan 9-11 in Ommeren is de aarden wal en de verharding niet is overgenomen in het bestemmingsplan.

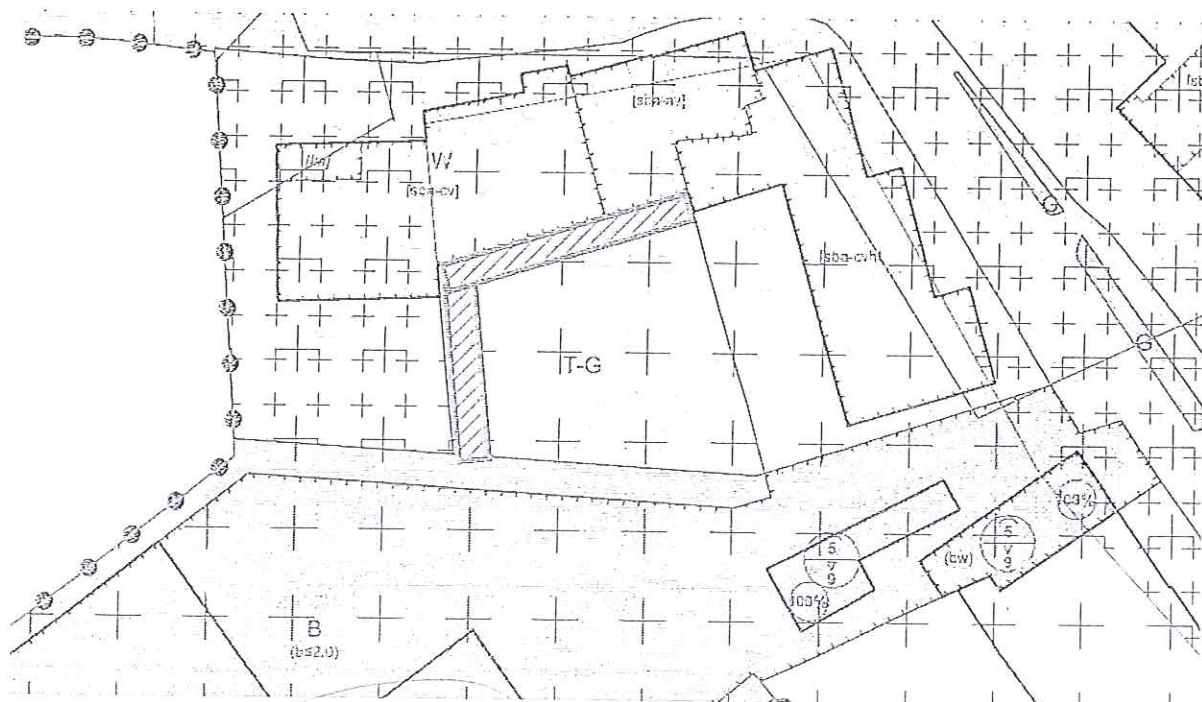
Is van oordeel dat:

De aarden wal en de verharding in de bestemming opgenomen moeten worden.

Besluit

Het gearceerde gedeelte op de bijgevoegde tekening krijgt een aanduiding binnen de bestemming Tuin-Gaarde zodat de aarden wal binnen deze bestemming op die plek is toegestaan. Het overige gedeelte van de bestemming Tuin-Gaarde krijgt een aanduiding zodat daar verharding is toegestaan. Het bestemmingsplan voor Kernen Buren in digitale vorm en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4.

En gaat over tot de orde van de dag.



**Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)
Bestemmingsplan Kernen Buren**



Datum raadsbesluit: 25-06-2013
Behorend bij raadsbesluit: RV/13/00325

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Algemeen	6
2.2 Asch	7
2.3 Beusichem	7
2.4 Buren	9
2.5 Eck en Wiel	15
2.6 Erichem	16
2.7 Ingen	16
2.8 Kerk-Avezaath	17
2.9 Lienden	17
2.10 Lingemeer	18
2.11 Maurik	18
2.12 Ommeren	24
2.13 Ravenswaaij	25
2.14 Rijswijk	26
2.15 Zoelen	27
2.16 Zoelmond	28
3. Ambtshalve aanpassingen	29
3.1 Toelichting	29
3.2 Regels	29
3.3 Verbeelding	29

1 Inleiding

Voor de kernen van de gemeente Buren gelden verschillende bestemmingsplannen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten al deze bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 actueel zijn. Een actueel bestemmingsplan is een plan niet ouder dan 10 jaar. Op de zes kleine kernen na (Asch, Erichem, Ommeren, Rijswijk, Ravenswaaij en Zoelmond) zijn de bestemmingsplannen van de kernen van gemeente Buren actueel.

In het kader van de laatste actualisatieronde is gekozen voor een nieuwe aanpak. Deze nieuwe aanpak houdt in dat wij niet alleen de bestemmingsplannen voor de zes kleine kernen actualiseren, maar ook de plannen voor alle kernen, de bedrijventerreinen en het woongebied Lingemeer. Zo ontstaat er één bestemmingsplan voor alle kernen en bedrijventerreinen van de gemeente Buren.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Buren' heeft in de periode van 31 januari tot en met 13 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging is op 30 januari gepubliceerd in De Stad Buren en aangekondigd in de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn 41 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk op drie zienswijzen na. Dit betreft zienswijze nummer 3, 19 (enkel de aanvulling) en 27. De ingediende zienswijzen geven we in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weer. De onderdelen van de reacties die niet genoemd zijn, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen hebben we in het geheel beoordeeld. Per zienswijze is aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Per abuis zijn er een aantal onjuistheden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Om deze te verhelpen passen wij het bestemmingsplan aan. Deze ambtshalve wijzigingen benoemen we in hoofdstuk 3 van deze nota.

2 Zienswijzen

De 41 zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Onderdeel	Indiener
<i>Algemeen</i>	
Zienswijze 1	Gasunie
Zienswijze 2	Waterschap
<i>Asch</i>	
Zienswijze 3	Indiener te Asch
<i>Beusichem</i>	
Zienswijze 4	Indiener te Beusichem
Zienswijze 5	Indiener te Buurmalsen
Zienswijze 6	Indiener te Beusichem
Zienswijze 7	Indiener te Beusichem
Zienswijze 8	Indiener te Beusichem
Zienswijze 9	Indiener te Culemborg
<i>Buren</i>	
Zienswijze 10	Indiener te Buren
Zienswijze 11	Indiener te Zeist
Zienswijze 12	Indiener te Buren
Zienswijze 13	Indiener te Buren
Zienswijze 14	Indiener te Woudenberg
Zienswijze 15	Indiener te Buren
Zienswijze 16	Indiener te Buren
Zienswijze 17	Indiener te Buren
<i>Eck en Wiel</i>	
Zienswijze 18	Indiener te Eck en Wiel
Zienswijze 19	Indiener te Nijmegen
Zienswijze 20	Indiener te Eck en Wiel
<i>Erichem</i>	Geen zienswijzen
<i>Ingen</i>	
Zienswijze 21	Indiener te Ingen
Zienswijze 22	Indiener te Ingen
<i>Kerk-Avezaath</i>	Geen zienswijzen
<i>Lienden</i>	
Zienswijze 23	Indiener te Lienden
Zienswijze 24	Indiener te Tiel
Zienswijze 25	Indiener te Lienden
<i>Lingemeer</i>	Geen zienswijzen

Maurik	
Zienswijze 26	Indiener te Maurik
Zienswijze 27	Indiener te Maurik
Zienswijze 28	Indiener te Maurik
Zienswijze 29	Indiener te Maurik
Zienswijze 30	Indiener te Zwolle
Zienswijze 31	Indiener te Maurik
Zienswijze 32	Indiener te Maurik
Zienswijze 33	Indiener te Culemborg
Zienswijze 34	Indiener te Maurik
Ommeren	
Zienswijze 35	Indiener te Ingen
Ravenswaaij	
Zienswijze 36	Indiener te Ravenswaaij
Rijswijk	
Zienswijze 37	Indiener te Rijswijk
Zienswijze 38	Indiener te Rijswijk
Zienswijze 39	Indiener te Rijswijk
Zoelen	Geen zienswijzen
Zoelmond	
Zienswijze 40	Indiener te Zoelmond
Zienswijze 41	Indiener te Zoelmond

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

- 1.a Reclamant verzoekt om artikel 34.3 en artikel 34.4.3 aan te passen omdat er strijdigheid is met artikel 14, derde lid Bevb;
- 1.b De activiteit 'rooien' van diepwortelende beplanting toevoegen aan artikel 34.4.1 onder f. Hoogopgaande beplanting kan verwijderd worden;
- 1.c Reclamant verzoekt om de uitzonderingen in artikel 34.4.2 onder d en e te schrappen of concreter te formuleren;
- 1.d Reclamant verzoekt om artikel 30 "Leiding-Gas" zo aan te passen dat deze voorrang krijgt op andere dubbelbestemmingen;
- 1.e Reclamant verzoekt om in de toelichting de tabel in paragraaf 4.5.3.2 te wijzigen. De belemmeringenstrook kan van 5 naar 4 meter aangepast worden;
- 1.f Reclamant wijst erop dat ten oosten van de kern Maurik met de bestemming 'Bos' de mogelijkheid wordt geboden om bomen aan te planten. Dit is niet zonder meer mogelijk binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

Reactie gemeente Buren

- 1.a *In artikel 34.3 is geen stukje gewijd aan kwetsbare objecten. Het tekstvoorstel van reclamant is terecht. We passen de artikelen aan.*
- 1.b *Dit punt van reclamant nemen we over, zodat belangen voor de veiligheid van de leidingen geborgd worden.*
- 1.c *Deze uitzonderingen in artikel 34.4.2 zijn voor een nadere afweging vatbaar. Gelet op het belang van de veiligheid is het begrijpelijk dat reclamant graag de voorwaarden concreter heeft of geschrapt ziet worden. Het nader concretiseren is niet mogelijk. Gelet op het belang van veiligheid zullen we deze twee voorwaarden schrappen.*
- 1.d *Bij de dubbelbestemmingen spelen diverse belangen van verschillende partijen. Deze belangen wegen even zwaar. Gelet op de veiligheid van gasleidingen is het belang van reclamant begrijpelijk. Voor de dubbelbestemming "Leiding – Gas" nemen we het tekstvoorstel over, zodat de veiligheid geborgd is.*
- 1.e *De belemmerende strook van 5 meter passen we aan naar 4 meter.*
- 1.f *De dubbelbestemming "Leiding – Gas" heeft een aanlegvergunningstelsel. Dit zorgt ervoor dat niet zomaar bomen binnen de bestemming Bos aangeplant kunnen worden, voor zover dit van invloed is op de dubbelbestemming "Leiding – Gas".*

Conclusie:

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

- 1.a Het rioolgemaal in Beusichem is onder een woonbestemming opgenomen, dit moet gewijzigd worden in Bedrijf-Nutsvoorziening;
- 1.b De regionale waterkering Lingedijk is niet conform het Barro bestemd;
- 1.c Een aantal beduikerde A-watgangen is niet op de verbeelding opgenomen;
- 1.d Langs de A-watgangen is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van het beheer. De Keur en Legger van het Waterschap beschermen deze zones voldoende. De dubbelbestemming kan verwijderd worden en hoeft enkel opgenomen te worden voor de (beduikerde) A-watgangen;
- 1.e Een aantal B- of C-watgangen is opgenomen binnen de bestemming Wonen, terwijl water niet is opgenomen onder de doeleindenomschrijving. Het advies is om de watgangen als "Groen" te bestemmen of wat op te nemen in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Wonen";

1.f Een uitwerking van bovenstaande punten heeft reclamant verder onderbouwd in een bijlage met kaartjes.

Reactie gemeente Buren

1.a Het rioolgemaal is inderdaad onder een woonbestemming opgenomen. Dat is niet juist. De bestemming passen we aan zodat de nutsvoorziening juist bestemd is;

1.b De Lingedijk is niet geheel conform het Barro bestemd. In Buren en Zoelmond passen we de bestemming voor de Lingedijk conform het Barro aan;

1.c Met behulp van de door reclamant gegeven kaartjes hebben we alle beduikerde A-watergangen verwerkt;

1.d De dubbelbestemming voor de A-watergangen is nu geregeld in het bestemmingsplan en de Keur en Legger van het Waterschap. Dit is inderdaad dubbel en kan zorgen voor onnodige regeldruk. De dubbelbestemmingen voor de A-watergangen zullen we verwijderen. De kernzone van de (beduikerde) A-watergangen handhaven we op de verbeelding;

1.e Met behulp van de door reclamant gegeven kaartjes hebben we de B- of C-watergangen verwerkt;

1.f Alle door reclamant aangegeven punten met deelkaartjes zijn nu niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. De opmerkingen zijn terecht en we passen het bestemmingsplan hierop aan.

Conclusie:

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Asch

Zienswijze 3

Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en verklaren we niet-ontvankelijk.

2.3 Beusichem

Zienswijze 4

Samenvatting

1.a Reclamant geeft aan dat hij het bouwvlak op het perceel van zijn woning wenst te vergroten. De vergroting is bedoeld om in de toekomst de woning uit te breiden.

Reactie gemeente Buren

1.a Door een vergroting van het bouwvlak is een uitbreiding van de woning mogelijk. Deze mogelijke uitbreiding zal plaatsvinden aan de zijde van een hofje welke omsloten wordt door de achterzijde van omliggende woningen. Een vergroting van het bouwvlak op het perceel van reclamant past binnen het huidige straat- en bebouwingsbeeld en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om de hoogten voor het bedrijventerrein Beusichem aan te passen. Het verzoek is om de maximale goothoogte te laten vervallen, zodat de maximale hoogte ook geldt voor de hoogte van een gebouw met een plat dak. Daarbij is het verzoek om de voorgevel rooilijn dichter naar de weg te verleggen, om de uitbreidingen voor de entreepartijen en de nieuw te plaatsen voorgevels mogelijk te maken.

Reactie gemeente Buren

1.a De bedrijven aan de Beijerdstraat hebben een representatieve uitstraling door de ligging aan deze straat dat een breed dwarsprofiel heeft. De Beijerdstraat is de hoofdontsluiting van Beusichem. Een afwijkende goothoogte is ruimtelijk daarmee te verantwoorden. We zullen echter niet de maximale goothoogte laten vervallen. Daarmee kunnen de gebouwen platte daken tot 10 meter krijgen en dat zorgt niet voor een goede ruimtelijke uitstraling. De goothoogte willen we oprekken van 6 naar 8 meter. De representatieve uitstraling komt ook beter tot zijn recht als de gebouwen iets dichter naar de weg gebouwd kunnen worden. De voorgevels kunnen de representatieve uitstraling verwezenlijken als het bouwvlak wat vergroot wordt. Op basis van dit verzoek is naar alle bedrijventerreinen gekeken voor een eventuele verhoging van de gebouwen. Ook voor het bedrijventerrein in Lienden nemen we voor een deel wat grotere hoogten voor de bebouwing op.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om de mogelijkheid tot het bouwen van een praktijk en/of een vrijstaande woning.

Reactie gemeente Buren

1.a Eerder is overlegd om de bestaande wijzigingsbevoegdheid (nabij de Beneden Molenweg 24) in Kom Beusichem aan te passen. Besproken is om enkel een praktijkruimte toe te staan. Nu vraagt reclamant om naast een praktijk ook de mogelijkheid voor een woning open te houden. Een praktijkruimte en/of woning past beiden op dit perceel in Beusichem. In het momenteel geldende bestemmingsplan "kom Beusichem" zit ook de mogelijkheid voor een praktijkruimte en woning. De woning nemen we weer op in de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Samenvatting

1.a Reclamant geeft aan dat op het perceel aan de Klassenburgerstraat ongenummerd in Beusichem een loods aanwezig is die niet op de verbeelding staat. Reclamant wil dat de loods een bijbehorend bouwvlak krijgt;

1.b. De aanduiding bouwhoogte van de zendmast aan de Klassenburgerstraat ongenummerd in Beusichem is niet duidelijk.

Reactie gemeente Buren

1.a De loods staat buiten het bouwvlak en is in het momenteel geldend bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" niet positief bestemd. Wij kunnen voor de loods geen vergunning vinden en gaan ervan uit dat het gebouw zonder vergunning is opgericht. Deze bestaande, niet vergunde loods gaan we niet positief bestemmen. De loods ligt buiten het bouwvlak op de rand van bedrijventerrein en buitengebied. Een dergelijke loods, die losstaat van andere bebouwing, is op deze locatie niet wenselijk;

1.b. De hoogte van de zendmast is digitaal goed op de verbeelding aangegeven. Op de papieren kaart staat de hoogte niet direct naast het bouwvlak geschreven. Dit doet niets af aan de juistheid van de gegevens. Echter staat het op de papieren kaart onhandig. De hoogte zullen we dichterbij het bouwvlak zetten op de papieren verbeelding.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond voor punt 1.a. De zienswijze is gegrond voor punt 1.b. en deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Samenvatting

1.a. Reclamant vraagt om een verplaatsing van het bouwvlak voor bijgebouwen naar de achterzijde van het perceel aan de Markt 7.

Reactie gemeente Buren

1.a. *Op dit moment ligt er op het perceel een functieaanduiding voor bijgebouwen. Binnen dit gebied kunnen bijgebouwen gerealiseerd worden. De bijgebouwen zijn op dit moment niet op een logische plaats gelegen. De bijgebouwen blokkeren zicht het op de tuin van de woning. Een bijgebouw gelegen aan de achterzijde van het perceel is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een betere positie dan het huidige bijgebouw. Het gebied dat reclamant aangeeft waar het bijgebouw gerealiseerd kan worden is te groot. Ruimtelijk gezien is de meest geschikte locatie voor een bijgebouw zover mogelijk aan de achterzijde. De functieaanduiding voor bijgebouwen wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel, zodat hier een bijgebouw van 75 m2 gerealiseerd kan worden.*

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Samenvatting

1.a Reclamant verzoekt om de bestemming van het perceel Belvédèrelaan achter nummer 5 aan te passen in een bredere bedrijfsbestemming. Het zou ook mogelijk moeten zijn om bedrijven in de bedrijfscategorie 1, 2 en 3.1 te vestigen.

Reactie gemeente Buren

1.a *De bestemming van het perceel Belvédèrelaan achter nummer 5 heeft een specifieke aanduiding (emballage) voor een bedrijf. Gelet op het feit dat het pand leegstaat en het in deze tijd lastig is dergelijke panden te gebruiken voor bedrijvigheid, is het niet onlogisch de bestemming flexibeler te maken. Een emballagebedrijf heeft milieucategorie 2. Gelet daarop nemen we als aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" op. Bedrijfscategorie 3 past niet in de bebouwde kom. Dit is ook zo verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.5.1.*

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Buren

Zienswijze 10

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt een tweede woonbestemming op zijn perceel. Deze woonbestemming wil reclamant realiseren in één van de bestaande gebouwen op het perceel en is bedoeld voor zijn kinderen.

Reactie gemeente Buren

1.a *Het perceel van reclamant heeft een bedrijfsbestemming. Het voorste gedeelte van het pand is aangemerkt als 'karakteristiek'. De regels van het bestemmingsplan bevatten een algemene afwijking*

(artikel 53.7.3) voor toestaan van een extra woning binnen een karakteristiek pand. Indien reclamant aan deze voorwaarden voldoet kan er op grond van artikel 53.7.3 een extra woning aangevraagd worden. Buiten de bestaande karakteristieke bebouwing zijn er geen opties voor het toevoegen van een extra woning. Op het perceel is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Het verzoek betreft dan ook een tweede bedrijfswoning op het perceel. Vanuit de Structuurvisie van provincie Gelderland hanteert de gemeente Buren het beleid dat een tweede bedrijfswoning enkel mogelijk is indien dit vanuit bedrijfsmatig oogpunt gewenst is. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de drie criteria: de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf. Deze criteria zijn in dit verzoek niet van toepassing. Het doel van het verzoek van reclamant is in woonruimte te voorzien voor zijn kinderen. Een tweede bedrijfswoning past niet binnen het beleid van de gemeente Buren. Dit geval betreft geen uitzondering om van dit beleid af te wijken. Afwijken van het beleid is niet wenselijk en kan leiden tot precedentwerking in de toekomst.

Conclusie:

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

Zienswijze 11

Samenvatting

- 1.a. Reclamant vraagt om een zodanige bestemming op zijn perceel zodat bewoning op het perceel mogelijk is;
- 1.b. Reclamant geeft aan dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan het pand niet als woning gebruikt mag worden. En enkel gebruik ten behoeve van detailhandel / zakelijke doeleinden mogelijk is;
- 1.c. Reclamant geeft aan dat er maar zeer beperkt marktruimte is voor detailhandel en de stadskern voornamelijk gebruikt wordt voor bewoning. Er is volgens reclamant dan ook geen markt om het pand aan te wenden voor detailhandel / zakelijke dienstverlening. Dit nog meer omdat de Bergstaat niet hoort tot het deel waar de horeca en detailhandel zich concentreren in de stadskern van Buren;
- 1.d. Reclamant geeft aan dat de gemeente Buren veel potentiële ruimte schept voor detailhandel en zakelijke doeleinden, ondanks dat er volgens reclamant weinig marktruimte is;
- 1.e. Reclamant geeft aan dat er wel vraag is naar woningen in de stadskern. Dat in de structuurvisie Buren 2009-2019 een toename van woonruimte in de stadskern van Buren bepleit en intensivering van gebruik door functiewisseling;
- 1.f. Reclamant geeft aan de gemeente Buren haar beleid van functiewisseling niet waar maakt omdat zij bewoning in dit pand niet mogelijk wil maken;
- 1.g. Reclamant geeft aan dat het voorzienbaar was dat een bestemming van detailhandel en zakelijke dienstverlening niet te realiseren zou zijn op het betreffende perceel. Een woonbestemming die wel realiseerbaar is, wordt, ondanks het idee van functiewisseling, echter niet toegestaan. Dit vindt reclamant geen goede ruimtelijke ordening;
- 1.h. Reclamant geeft aan dat in vergelijkbare situaties aan de Achter Bonenburg 6 en de Buitenbuurt wel een functiewijziging mogelijk is gemaakt van schuren naar wonen;
- 1.i. Reclamant begrijpt uit een eerder verzoek niet waarom een woning niet past in het karakter van het bebouwingsbeeld van de straat. Ten eerste omdat het pand een karakteristiek pand is en qua uistraling zodoende voldoende beschermd is en ten tweede omdat het vestigen van bijvoorbeeld detailhandel het karakter van de straat meer zou aantasten;
- 1.j. Reclamant verwerpt ook eerdere argumenten dat de gemeente aangeeft de schuur te klein te vinden als woning. Ook het door de gemeente gevoerde argument dat de parkeerdruk verhoogd wordt door een functiewijziging naar wonen vindt reclamant niet begrijpelijk, aangezien detailhandel / zakelijke dienstverlening een meer verkeersaantrekkende werking zou hebben;
- 1.k. Reclamant geeft aan dat de huidige bestemming in het ontwerpbestemmingsplan berust op een misverstand. Ten onrechte is het pand bestemd als bijgebouw. Het gebouw is een zelfstandig gebouw en geen bijgebouw. Er is geen sprake van een ander hoofdgebouw op dit perceel dan dit pand zelf.

Reclamant verwijst naar artikel 1.25 van het ontwerpplan waarin staat dat er slechts sprake is van een bijbehorend bouwwerk als dat bouwwerk zich op hetzelfde perceel bevindt;

1.l. Reclamant verwijst naar een ruiling van schuren die heeft plaatsgevonden in 1980, bij deze ruiling was de gemeente betrokken. Reclamant geeft aan dat de gemeente het perceel als 'zelfstandig' in het verleden heeft behandeld.

Reactie gemeente Buren

1.a en e. In de structuurvisie van de gemeente Buren 2009-2019 is aangegeven dat er met name in de oude kern mogelijkheden zijn voor intensivering door functiemenging. De functiewisseling moet passen binnen het karakter en de schaal van de monumentale stadskern. De locatie waar de woning gevraagd wordt, is gelegen binnen de monumentale stadskern. Een woning binnen het reeds aanwezige gebouw is niet passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld en is ruimtelijk gezien niet passend. Verder is er geen ruimte voor parkeren op eigen terrein. De parkeerdruk is het centrum van Buren is al hoog en neemt alleen maar toe. Het gebouw is een bijbehorend bouwwerk en is ook zo gesitueerd, het ligt in de achtertuinen van de omliggende woningen. Het is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook niet wenselijk om dit gebouw aan te merken als hoofdgebouw en een hoofdfunctie te geven.

1.b. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Centrum met de aanduiding 'bijgebouwen'. Bij de bestemming Centrum mogen bijbehorende bouwwerken binnen de beschermde stads- en dorpgezichten alleen gebruikt worden ten dienste van de hoofdbestemming uitgeoefend door de eigenaar van het hoofdgebouw. Dit betekent dat op zich zelf staande functies in bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Deze aanduidingen zijn terug te vinden binnen de beschermde stads- en dorps gezichten. Dit betekent dat in dit geval in het bijbehorend bouwwerk geen detailhandel en zakelijke doeleinden uitgeoefend mogen worden zoals reclamant aangeeft, omdat hier geen sprake een bijbehorend bouwwerk welke ten dienste staat van de hoofdbestemming uitgeoefend door de eigenaar van het hoofdgebouw.

1.c, d, f, g. Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk actualiserend van aard. Dit betekent dat de actuele situatie overgenomen wordt in dit bestemmingsplan. Gewijzigde inzichten in beleid neemt de gemeente Buren mee in deze actualisatie. In de stad Buren was reeds in het vigerend bestemmingsplan op deze plek een centrum bestemming aanwezig. In meerdere kernen heeft de gemeente Buren aan grotere gebieden in dit bestemmingsplan een centrum gegeven. Dit heeft de gemeente gedaan om flexibiliteit te bieden voor functiewisseling. Dit is ook wat reclamant aangeeft. Deze functiewisseling is bedoeld om in hoofdgebouwen diverse soorten functies toe te staan. In deze hoofdgebouwen is een woonfunctie mogelijk, maar ook andere functies welke passen binnen de centrumbestemming. Het is dus mogelijk maar niet verplicht om deze hoofdgebouwen in te richten voor detailhandel en zakelijke dienstverlening. De gemeente geeft slechts aan dat zij het voorstelbaar vindt dat een centrum bestemming op deze plekken uitgeoefend wordt. De invulling wordt overgelaten aan de eigenaren. Met het bestemmingsplan geeft de gemeente Buren de kaders, maar schept geen verplichtingen. Of er wel of geen marktruimte is, is dus in deze afweging niet van belang. In het vigerende plan is de bestemming Centrum-bebouwd erf nog aanwezig. Deze bestemming is in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door de bestemming Centrum met de aanduiding 'bijgebouwen'. De inhoud van deze bestemmingen zijn gelijk. Er kunnen in de bijbehorende bouwwerken gelijke functies uitgeoefend worden als in de hoofdgebouwen, mits deze ten dienste staan van de hoofdbestemming en zij uitgeoefend worden door de eigenaar van het hoofdgebouw. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bijbehorende bouwwerken een op zichzelf staande functie krijgen zonder een koppeling te hebben met het hoofdgebouw.

1.h. De situaties die reclamant aangeeft zijn geen vergelijkbare situaties. De panden aan de Achter Bonenburg 6 en de Buitenbuurt zijn veel groter in omvang en perceelgrootte. Tevens is de ligging van deze panden niet vergelijkbaar. Deze panden waren vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel geschikt om te wijzigen naar een woonbestemming.

1.i en j. Of een bepaalde functie past binnen het karakter en bebouwingsbeeld van de straat is niet afhankelijk van het feit dat het pand is aangemerkt als karakteristiek pand. De uitstraling van de buitenzijde het gebouw is inderdaad door deze aanduiding beschermd. Niet alleen de buitenzijde van

een pand bepaald de uitstraling op de directe omgeving ook de invulling die aan een pand wordt gegeven is hiervoor bepalend. Reclamant geeft aan dat detailhandel de straat meer zou aantasten, ook wat parkeerdruk betreft en verkeersaantrekkende werking. Aangezien, zoals aangegeven onder punt 1b, hier een zelfstandige detailhandelsfunctie zonder koppeling met een hoofdgebouw niet is toegestaan is dit argument niet van toepassing.

1.k en l. De huidige bestemming van het perceel van reclamant berust niet op een misverstand. Het betreft hier een bijbehorend bouwwerk. In de tijd van de ruil was ook sprake van schuren zoals reclamant aangeeft. Het feit dat het perceel kadastraal afgesplitst is doet niet af aan de bestemming. Een kadastrale wijziging brengt geen functiewijziging van het gebouw met zich mee. Ook in het vigerende plan is aangegeven binnen de bestemming Centrum-bebouwd erf de bouwwerken bestemd zijn ten behoeve van de volgens de bestemming Centrum mogelijke doeleinden. Ook hier moet er dus sprake zijn van een koppeling tussen het bijbehorende bouwwerk en het hoofdgebouw. In het vast te stellen bestemmingsplan Kernen Buren wordt hier nog aan toegevoegd dat de functie in het bijbehorend bouwwerk uitgeoefend moet worden door de eigenaar van het hoofdgebouw. Verder zijn de schuren in 1980 geruild. Het argument dat de gemeente destijds het pand als zelf als zelfstandig heeft beschouwd is dan ook nu niet aan te voeren. Gewijzigde inzichten hebben er inmiddels toe geleid om het gebruik van bijgebouwen te reguleren om de invloed op de directe leefomgeving te beperken en zo een goede ruimtelijke ordening te kunnen handhaven.

Conclusie:

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

Zienswijze 12

Samenvatting

1.a Reclamant maakt bezwaar tegen het een nog te realiseren appartementencomplex in Buren. Voor dit plan (Appelgaard) zijn volgens reclamant geen goede regels opgenomen voor de minimaal te realiseren parkeerplaatsen. Reclamant wenst opname van het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen in het algemeen bij nieuwbouw of een aparte regeling voor Appelgaard.

Reactie gemeente Buren

1.a Voor het plan Appelgaard loopt op dit moment nog een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan heeft tot en met 5 september ter inzage gelegen en moet nu nog vastgesteld worden. Het te realiseren appartementencomplex is op dit moment opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Kernen Buren. De gemeente Buren laat het plangebied van Appelgaard uit het bestemmingsplan Kernen Buren. Voor Appelgaard wordt, de reeds gestarte, aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. De zienswijze van reclamant heeft dus betrekking op een onderdeel van het plangebied welke geen deel uit gaat maken van het vast te stellen bestemmingsplan Kernen Buren.

Conclusie:

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

Zienswijze 13

Samenvatting

1.a Reclamant wenst een toelichting te ontvangen van de impact van dit nieuwe bestemmingsplan;
1.b De definitie van een losstaand bijgebouw vindt reclamant niet helder. In het bijzonder gaat het om de schuren in de Bergstraat (zoals nummer 3). Reclamant zou graag zien dat de schuur/berging expliciet in de begrippenlijst wordt opgenomen.

Reactie gemeente Buren

1.a Het bestemmingsplan Kernen Buren is een actualisatie. Het uitgangspunt is daarmee het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm. De huidige, vergunde situatie leggen we vast;

1.b Aan de Bergstraat 3 ligt een aanduiding voor "bijgebouw". Dit is verwerkt in de bestemming "Centrum" in artikel 11.2.4. Daar staat dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen worden gebouwd. Het begrip bijbehorend bouwwerk is in de begripsbepaling (1.25) verwerkt. Het is dus al expliciet opgenomen in de begrippenlijst.

Conclusie:

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

Zienswijze 14

Samenvatting

1.a Reclamant zou graag willen dat er een duidelijke visie wordt gevormd voor de wijzigingsbevoegdheid van een parkeerterrein direct ten westen van het bedrijventerrein in Buren.

Reactie gemeente Buren

1.a De wijzigingsbevoegdheid voor een parkeerterrein ligt er ook in het momenteel geldend bestemmingsplan "Stad Buren 2007". Deze bestaande wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in het actualiserend bestemmingsplan "Kernen Buren". Het is geen nieuwe ontwikkeling. De achtergrond voor deze wijzigingsbevoegdheid staat vermeld op bladzijde 19 van de toelichting van bestemmingsplan "Stad Buren 2007".

Conclusie:

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

Zienswijze 15

Samenvatting

1.a. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Centrum' op zijn gehele perceel aan de Buitenbuurt 5. Op dit moment heeft de voorzijde van zijn perceel de bestemming 'Wonen' en de achterzijde van zijn perceel de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding bijgebouwen. Voor een goede uitoefening van zijn bedrijf in de bijgebouwen is een bestemming 'Centrum' op het gehele perceel wenselijk.

Reactie gemeente Buren

De planologische situatie aan de Buitenbuurt 5 is geen logische. Het perceel is opgedeeld in twee verschillende bestemmingen. Het perceel vormt echter één geheel. Verder is het perceel in eigendom van en in gebruik door dezelfde eigenaar. Ruimtelijk gezien is één bestemming voor het gehele perceel meer logisch. De achterzijde van het perceel waar het bijgebouw is gerealiseerd heeft een centrumbestemming vanwege de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf. Het perceel is gelegen in het centrum van Buren en sluit aan op een reeds aanwezige centrumbestemming. Een uitbreiding van de bestemming Centrum past hier dan ook goed. De bestemming Wonen wordt op het perceel gewijzigd in de bestemming Centrum. Hierdoor heeft het gehele perceel de bestemming Centrum.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 16

Samenvatting

1.a. Reclamant vraagt een aanpassing van zijn bestemming aan de Graafschapsstraat 4a zodat het mogelijk wordt om detailhandel te vestigen in het gedeelte van het bedrijf dat op dit moment als showroom dient. Indien rechtstreeks bestemmen niet mogelijk is verzoekt reclamant om in het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling een afwijkingsbevoegdheid van B&W op te nemen.

Reactie gemeente Buren

1.a. *Het betreft hier detailhandel als ondergeschikte activiteit. In feite is hier sprake van een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente Buren past de bestemming van het perceel aan. De bestemming Bedrijventerrein wordt aangevuld met de aanduidingen 'Bedrijfsverzamelgebouw' en 'Detailhandel'.*

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 17

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om het bebouwingsvlak op het perceel aan de Oude Tielseweg 1 te wijzigen zodat de bouw van 5 woningen mogelijk wordt op het perceel. Dit initiatief levert volgens reclamant een belangrijke bijdrage aan een duurzame verbetering van de woonomgeving. Tevens geeft het een impuls aan de entree van de stad Buren.

Reactie gemeente Buren

1.a *De summiere onderbouwing van reclamant in de zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwvlak te wijzigen ter plaatse van het perceel aan de Oude Tielseweg 1 en hier een vijftal woningen mogelijk te maken. De Oude Tielseweg is geen entree voor de stad Buren. Deze buitenrand valt binnen het beschermd stadsgezicht. Deze ontwikkeling past niet binnen de historische context van de stad Buren.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.5 Eck en Wiel

Zienswijze 18

Samenvatting

1.a Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van de botenloods nabij bedrijventerrein Doejenburg II.

Reactie gemeente Buren

1.a *Voor de botenloods direct ten noorden van het bedrijventerrein Doejenburg liep een apart bestemmingsplan. Op woensdag 27 februari 2013 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. De zaaknummers zijn: 201207326/1/R2 en 201207326/2/R2. Die uitspraak is zowel voor de voorlopige voorziening als de hoofdzaak. De conclusie is dat het besluit van gemeente Buren van 26 juni 2012 wordt vernietigd, maar de rechtsgevolgen in stand blijven. Op basis van deze uitspraak blijft de botenloods onderdeel uitmaken van bestemmingsplan Kernen Buren en de bestemming gehandhaafd.*

Conclusie:

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

Zienswijze 19

Samenvatting

1.a Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan "Kernen Buren" gewijzigd vast te stellen en aan het perceel Adam van Delenstraat 8 in Eck en Wiel de bestemming "paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte" toe te kennen. Hierbij wordt verwezen naar een recent ingediende onderbouwing van 4 maart 2013.

1.b Reclamant heeft op 14 maart 2013 een aanvulling gestuurd op de eerste zienswijze (punt 1a.). Hierin wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en specifiek naar het opnemen van de parkeermogelijkheden zoals weergegeven in bijlage 2 (parkeren aan overzijde weg).

Reactie gemeente Buren

1.a Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Eck en Wiel op 27 september 2011 is een amendement aangenomen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel aan de Adam van Delenstraat 8 in Eck en Wiel. Met dit amendement moest vastgelegd worden dat de bestaande activiteiten planologisch zijn toegestaan, waaronder het openbaar gebruik van het zwembad en de trainingsruimte. Vanwege een discussie in de verwerking van het amendement is dit in het geldende bestemmingsplan niet op deze manier overgenomen. De gemeente Buren wil de onduidelijkheid zoals deze is ontstaan wegnemen, door een gewijzigde bestemming voor dit perceel op te nemen, waarmee verzekerd is dat het bestaande gebruik als openbare zwem- en trainingsgelegenheid mag worden voortgezet. Voor het perceel neemt de gemeente Buren de bestemming 'Maatschappelijk' op. Binnen deze bestemming nemen we de specifieke aanduiding "paramedische praktijk, zwembad en trainingsruimte" op.

1.b De aanvullende zienswijze is buiten de termijn ingediend en verklaren we niet-ontvankelijk.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 20

Samenvatting

1.a. Reclamant geeft aan dat het perceel van zijn bedrijf aan de Prinses Beatrixstraat 39 in Eck en Wiel voor 2/3 buiten het bestemmingsplan Kernen Buren valt. Dit gedeelte valt in bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant verzoekt zijn gehele perceel op te nemen in bestemmingsplan Kernen Buren.

Reactie gemeente Buren

1.a. Het perceel van reclamant valt inderdaad in twee verschillende bestemmingsplannen. Eigendom is echter geen argument om een perceel in zijn geheel in één bestemmingsplan op te nemen. Andere factoren, als bijvoorbeeld gebruik, inrichting en ligging, bepalen waar de grens van een bestemming ligt. Het straatgerichte gedeelte van het perceel van reclamant is bestemd als Detailhandel met de aanduiding tuincentrum. Binnen dit gedeelte vinden ook de bedrijfsactiviteiten plaats. Er is door reclamant voor deze wijziging van het plangebied geen ander argument aangevoerd dan eigendom van het gehele perceel. De gemeente Buren ziet hier ook geen aanleiding toe aangezien de huidige bestemmingen van de percelen passen bij het huidige gebruik en inrichting.

Conclusie

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

2.6 Erichem

Geen zienswijzen.

2.7 Ingen

Zienswijze 21

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor maximaal twee vrijstaande woningen op zijn perceel.

Reactie gemeente Buren

1.a Op het perceel Het Woud 26 in Ingen is de voormalige school gelegen welke op dit moment bewoond wordt. In het vigerende bestemmingsplan Het Woud heeft de locatie de bestemming Wonen. Zoals in het vigerende plan is opgenomen worden er rondom de woning aan Het Woud 26 nieuwe woningen en een appartementencomplex gerealiseerd. Twee vrijstaande woningen op het perceel van Het Woud 26 passen ruimtelijk gezien goed binnen het bebouwingsbeeld van de te realiseren woningen. De kavels worden ontsloten via een gezamenlijke ontsluitingsweg met het te realiseren appartementencomplex. Door het realiseren van twee vrijstaande woningen op deze locatie ontstaat er meer eenheid met het nieuwbouwproject Het Woud. De gemeente Buren neemt een wijzigingsbevoegdheid op in dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid laat maximaal twee vrijstaande woningen toe op ruime kavels waardoor er voldoende openheid op de locatie behouden blijft.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 22

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om een aanpassing van de bestemming 'Verkeer' naar 'Wonen' voor het pad gelegen tussen de woningen aan Gang 3-5 en Gang 7-11. Ten onrechte ligt hier de bestemming 'Verkeer'. Het pad is in privé gebruik en eigendom;

1.b Reclamant vraagt een vergroting van het bouwvlak van het perceel van Gang 7 tot aan de achterzijde van zijn perceelsgrens.

Reactie gemeente Buren

1.a De opmerking van reclamant is juist. Het pad is in privé gebruik en in eigendom van de bewoners aan Gang 5. De bestemming 'Verkeer' is hier niet juist. Het pad moet de bestemming 'Wonen' krijgen.
1.b Een vergroting van het bouwvlak op het perceel aan Gang 7 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Bebouwing tot aan de perceelsgrens aan de achterzijde past hier goed binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Het bouwvlak wordt voor de drie woningen aan de Gang 7-11 vergroot tot aan de perceelsgrens aan de achterzijde.

Conclusie

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.8 Kerk-Avezaath

Geen zienswijzen.

2.9 Lienden

Zienswijze 23

Samenvatting

1.a De wens van reclamant is om de kerk in de toekomst aan de westzijde uit te breiden. Op dit moment is dit niet mogelijk omdat de gewenste uitbreiding buiten het bouwvlak valt. Reclamant geeft aan dat hij het bouwvlak op zijn perceel wil wijzigen om de toekomstige uitbreiding mogelijk te maken. Het bouwvlak hoeft in totaal niet vergroot te worden, aan de zuidzijde kan een stuk van het bouwvlak afgehaald worden.

Reactie gemeente Buren

1.a Om de uitbreiding van de kerkzaal mogelijk te maken is het voor reclamant wenselijk om het bouwvlak van het perceel aan de westzijde uit te breiden. Het totale bouwvlak hoeft niet vergroot te worden. Aan de zuidzijde kan het bouwvlak ingeperkt worden. Met de voorgestelde wijziging van het bouwvlak neemt het totaal aan mogelijke bebouwing op het perceel niet toe. De ruimtelijke uitstraling op de omgeving is dan ook zeer beperkt. Een uitbreiding van het bouwvlak is stedenbouwkundig passend binnen de omgeving.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 24

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om de huidige bestemming ruimer in te schalen. Hierbij worden voorbeelden genoemd als meerdaagse evenementen en beurzen, een supermarkt of discounter, een combinatie van wonen en bedrijf en een hotel.

Reactie gemeente Buren

1.a Op 29 november 2012 heeft de raad een besluit genomen over een nieuwe locatie van een supermarkt in Lienden. De keus is niet gevallen op het terrein van reclamant. Een supermarkt of discounter is daarmee niet voorstelbaar.

De meerdaagse evenementen en beurzen zijn voorstelbaar op een bedrijventerrein, evenals voor een hotel. Echter is de ruimtelijke impact niet inzichtelijk gemaakt evenals de behoefte voor deze functies. Een combinatie van Wonen en Bedrijf is niet mogelijk. Bedrijfswoningen zijn wel mogelijk met een afwijking, maar nieuwe burgerwoningen niet gelet op de milieugevoeligheid. Bovendien heeft de raad in de zogenaamde prioriteitenstelling vastgelegd op welke locaties de komende jaren gebouwd mag worden. Dat is niet op deze locatie van reclamant.

Dit bestemmingsplan Kernen Buren betreft een actualisatie. Grote ontwikkelingen nemen we in beginsel niet mee. De functies die reclamant noemt in de zienswijze, worden ruimtelijk niet onderbouwd. Om een bestemming flexibel te maken met bijvoorbeeld een afwijking of wijziging, is een haalbaarheidsstudie nodig. Omdat niet duidelijk is hoe groot elke functie wordt, hoeveel personen het aantrekt, hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn en welke druk het op de omgeving kan hebben, is het nu niet mogelijk de bestemming flexibel te maken.

Om nader te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn, kan reclamant een apart en goed onderbouwd verzoek indienen.

Conclusie:

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

Zienswijze 25

Samenvatting

1.a Reclamant wil graag de gevellijn op de kavel aan Marktpluin 6 wijzigen. De gevellijn dient zo aangepast te worden dat de woning parallel aan de weg gebouwd kan worden.

Reactie gemeente Buren

1.a Het voorstel in de zienswijze van reclamant is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet passend. De woning komt erg dicht op de weg te liggen en komt voor de gevellijn van de woning aan Marktpluin 6a. In overleg met reclamant is een voorstel gedaan voor de aanpassing van het bouwvlak, zodat een nieuw te bouwen woning ruimtelijk en stedenbouwkundig wel past in de omgeving. Dit voorstel is door beide partijen goed bevonden.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 Lingemeer

Geen zienswijzen.

2.11 Maurik

Zienswijze 26

Samenvatting

- 1.a Reclamant geeft aan dat voor de dijkzone bij Maurik de gemeenteraad impliciet aangeeft dat ruimtelijke ontwikkelingen geen wezenlijk negatief effect sorteren;
- 1.b Reclamant geeft aan dat de in de kaart (van de toelichting) gebruikte term 'ontwikkellocatie woningbouw' suggereert dat de voorgenomen woningbouw geen beletselen kent en derhalve kan doorgaan;
- 1.c Reclamant geeft aan dat de kernkwaliteiten allen ernstig worden aangetast door de geplande woningbouw;
- 1.d Reclamant geeft aan dat het welzijn en de woonkwaliteit van de huidige bewoners van en langs het gebied zeer ernstig aangetast worden;
- 1.e Reclamant geeft aan dat de woningbouwontwikkeling voor de dijkzone bij Maurik economisch-financieel niet uitvoerbaar is;
- 1.f Reclamant geeft aan dat het niet realistisch is dat Maurik profiteert van de economische ontwikkelingsrichting, gedragen door het verder aantrekken van toeristen en recreanten;
- 1.g Reclamant geeft aan dat niet is aangetoond dat er draagvlak onder de bevolking is voor de plannen;
- 1.h Reclamant voert op 11 maart 2013 een aanvulling aan op de eerste zienswijze. Hierbij gaat reclamant wederom in op de negatieve effecten van de woningbouw.

Reactie gemeente Buren

1.a t/m h Aangezien alle aangevoerde gronden verband houden met dezelfde, toekomstige woningbouwontwikkeling, zal één antwoord voor alle aangevoerde gronden gegeven worden. Reclamant gaat in op een kaartje en tekst uit de toelichting. Het kaartje komt oorspronkelijk uit de Structuurvisie Buren 2009-2019. De toelichting is niet juridisch bindend. Dit betekent dat de ambities die in de toelichting staan, geen bindend karakter hebben. Het is geen geldend kader van een

bestemmingsplan waaraan bijvoorbeeld bouwaanvragen getoetst worden. Wat wel een geldend kader is, is de verbeelding van het bestemmingsplan Kernen Buren. Daar is te zien dat voor het relevante gebied dat reclamant aanvoert, vooral de bestemming "Tuin-Gaarde" en "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied" gelden. De woningbouwontwikkeling waarnaar reclamant verwijst maken we in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Er is, bijvoorbeeld, niet een woonbestemming opgenomen voor de woningbouwontwikkeling. Alle gronden die reclamant aanvoert, gaan dus niet op.

Conclusie:

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

Zienswijze 27

Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en verklaren we niet-ontvankelijk.

Zienswijze 28

Samenvatting

- 1.a. Reclamant maakt bezwaar tegen de functieaanduiding 'Horeca' die op het gehele perceel aan de Prinses Marijkelaan 32 is gelegd. Conform een eerder afgegeven omgevingsvergunning moet volgens de reclamant de functieaanduiding 'Horeca' enkel op een gedeelte van de bebouwing komen te liggen;
- 1.b. Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van de bestemming 'Centrum' op dit perceel en wenst dat de huidige bestemming gehandhaafd wordt.

Reactie gemeente Buren

- 1.a. *De omgevingsvergunning voor het vestigen van horeca is door de gemeente Buren afgegeven voor een gedeelte van het bestaande pand en niet voor het gehele perceel. Het bezwaar van reclamant dat het bestemmingsplan niet conform de afgegeven omgevingsvergunning is, is terecht. De functie horeca is met de omgevingsvergunning enkel toegestaan op het voorste gedeelte van het pand.*
- 1.b. *In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' zijn in verschillende woonkernen gebieden opgenomen met de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming is gegeven aan met name gebieden in de historische dorpskernen en langs linten. Hier is meestal sprake van een mengeling van functies. De bestemming 'Centrum' kan een uitbreiding zijn van het reeds aanwezige centrumgebied of nieuw aangewezen gebieden. Door gebieden de bestemming Centrum te geven geeft de gemeente Buren binnen het bestemmingsplan meer flexibiliteit. Hiermee wordt de leefbaarheid van de woonkernen vergroot. Voor dit perceel is de bestemming 'Centrum' opgenomen als uitbreiding van het huidige centrumgebied in Maurik.*

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft 1.a gegrond en leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wat betreft punt 1.b is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 29

Samenvatting

- 1.a. Reclamant maakt bezwaar tegen de functieaanduiding 'Horeca' welke op het gehele perceel is gelegen op de Prinses Marijkelaan 32. Volgens de eerder afgegeven omgevingsvergunning is de functie horeca slechts toegestaan op het voorste gedeelte van bestaande pand. Reclamant verzoekt om een oppervlaktemaatvoering voor het horecagebruik welke overeenkomt met de afgegeven omgevingsvergunning.

Reactie gemeente Buren

1.a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onderdeel 1a van zienswijze nummer 28.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 30

Samenvatting

1.a Reclamant wenst een bouwhoogte voor het gehele perceel van 15 meter. Op een bijgevoegd kaartje heeft reclamant dit aangegeven. Ter onderbouwing geeft reclamant aan dat de grotere hoogte nodig is voor het beoogde groeiscenario. Dit is met een onafhankelijk advies verder onderbouwd.

Reactie gemeente Buren

1.a De bedrijventerreinen in gemeente Buren kennen geen grotere hoogte dan 12 meter. De bedrijventerreinen zijn inwaarts gezoned. De meest belastende milieufuncties en grootste bouwhoogten zitten in het midden van het bedrijventerrein. Reclamant bevindt zich aan de rand van het bedrijventerrein.

Het bedrijf van reclamant is qua bedrijfsvoering en omvang bijzonder op het bedrijventerrein. De grotere hoogte van 15 meter is onderbouwd met een onafhankelijk onderzoek. Gelet op de onderbouwing van het groeiscenario voor de grotere hoogte, het type bedrijfsvoering en de omvang van het bedrijf is een grotere hoogte economisch te verantwoorden. Vanuit ruimtelijk perspectief is de beeldkwaliteit een belangrijk punt. Het voorstel is om de grotere hoogte van 15 meter mogelijk te maken, maar wel hieraan een voorwaardelijke verplichting te stellen in verband met de beeldkwaliteit en het landschap. Dit laatste gelet op de woon- en leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 31

Samenvatting

1.a. Reclamant vraagt om aanpassing van de bebouwingslijn achterop het perceel in het verlengde van de lijn van perceel 36 en 34 aan de Prinses Marijkelaan;

1.b. Reclamant vraagt zich af of een toekomstig voetpad annex fietspad op tekening moet staan;

1.c. Reclamant wil graag dat een strook van 54m² ook wordt meegeteld bij het te bouwen oppervlak van 70%;

1.d Reclamant wil graag de duikers opgenomen zien in op de verbeelding;

1.e Reclamant vraagt zich af hoe het zit met de Horeca aanduiding over het gehele perceel. Daarbij is de vermelding Detailhandel verdwenen en vraagt reclamant zich af hoe de winkel dan is bestemd;

1.f Archeologie zou niet van toepassing moeten zijn. Reclamant vraagt om een correctie;

1.g De vermelding van Cultuurhistorie lijkt een fout en moet verwijderd worden;

1.h De maatvoering van de bouwhoogte conform het vorige bestemmingsplan aanhouden;

1.i In het gebied om dat van reclamant heen wordt gesproken over een LPG cirkel, deze is niet meer noodzakelijk;

1.j Op "ruimtelijke plannen" mist een van reclamant nieuw aangekocht perceel. Op de verbeelding staan afgeronde vlakken, terwijl het perceel recht is;

1.k Waarom is er gekozen voor het toestaan van een escortservice. Dit zorgt voor veel ondergrondse misdaad. Waarom is er beleidsmatig niet gekozen voor bijvoorbeeld een seksshop of parenclub;

1.l De 50m2 voor een Bed & Breakfast is krap. Europees gezien is de regel dat 50% van de woning gebruikt mag worden voor Bed & Breakfast met maximaal 7 kamers.

Reactie gemeente Buren

1.a. Het bouwvlak achterop het perceel van Prinses Marijkelaan 32 loopt niet gelijk met het bouwvlak van de burenen aan de westzijde. De achterzijden van de naastgelegen percelen zijn naar achteren toe bebouwd. Voor de Prinses Marijkelaan 32 is het ruimtelijk logisch dat de bebouwing even ver kan komen als de directe burenen. Het bouwvlak zullen we gelijk leggen met het bouwvlak van de burenen.

1.b Bestemmingsplan Kernen Buren is een actualisatie. Toekomstige ontwikkelingen van bijvoorbeeld een fietspad zijn niet opgenomen. De bestaande situatie en bestaand gebruik leggen we vast. Het voetpad annex fietspad nemen we niet op in het bestemmingsplan.

1.c Het bouwvlak dat op kaart is aangegeven mag gebruikt worden als het te bebouwen oppervlak. Dat reclamant meer gronden in handen heeft buiten het bouwvlak is een normale situatie. Die gronden tellen niet mee voor het bebouwingspercentage. Het bouwvlak passen we niet verder aan dan aangegeven bij het eerste punt van deze zienswijze.

1.d Achterop het perceel van reclamant staat op de verbeelding een watergang aangegeven. Dit klopt inderdaad niet. Er ligt geen watergang. We nemen een dubbelbestemming voor "Waterstaat – Beheerszone" op, zodat de duikers zijn geregeld.

1.e De aanduiding voor Horeca is niet juist opgenomen. We passen de aanduiding Horeca aan op basis van de verleende omgevingsvergunning. De aanduiding komt daarmee enkel aan de voorzijde van het perceel te liggen. Detailhandel kent geen maximum oppervlakte. De bestemming "Centrum" geeft aan dat het gehele perceel en daarmee alle bebouwing gebruikt kan worden voor Detailhandel.

1.f De archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan Kernen Buren opgenomen. Die verplichting vloeit voort uit de wetgeving. Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat archeologie in het bestemmingsplan beschreven moet zijn. Archeologie is dus wel van toepassing.

1.g De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" ligt goed. Het loopt door langs dit oude lint aan de Prinses Marijkelaan. Ook in het momenteel geldend bestemmingsplan (kom Maurik) ligt hier deze dubbelbestemming. Tussen het momenteel geldend bestemmingsplan en bestemmingsplan Kernen Buren is geen wijziging opgetreden voor cultuurhistorie.

1.h Op het perceel van appellant ligt een specifieke goot- en bouwhoogte. Dat is niet juist. De goot- en bouwhoogten van de bestemming "Centrum" moeten van toepassing zijn. Deze specifieke aanduiding voor de hoogten verwijderen we van de verbeelding.

1.i Op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt geen LPG cirkel op het perceel van reclamant.

1.j Het bestemmingsplan Kernen Buren regelt de bestemmingen, maar niet de kadastrale percelen en eigendommen. Het perceel van reclamant kan dus meerdere bestemmingen hebben. Dat reclamant een nieuw perceel heeft aangekocht, maakt voor het bestemmingsplan en daarmee de bestemming niet uit.

1.k In artikel 51 (algemene gebruiksregels) Kernen Buren staat dat onder meer het gebruik als escortbedrijf niet is toegestaan. In artikel 53, lid 12 staat vervolgens een afwijking voor het gebruik. Ook hier wordt een escortbedrijf uitgesloten. Gelet op het actualiserend karakter van Kernen Buren is er geen wijziging op dit beleid aangebracht. Overigens biedt het bestemmingsplan buitengebied wel een wijzigingsmogelijkheid voor een escortbedrijf.

1.l Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van recreatie. Het is op grond van de begripsbepaling een aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie. Het in gebruik nemen van 50% van een woning voor Bed & Breakfast is niet ondergeschikt en is ook geen kleinschalige recreatie. Dat geldt ook voor het aantal van 7 kamers. Daarbij is het heel lastig voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor zoveel gasten. Een dergelijke Bed & Breakfast van grote omvang past niet in een hoofdbestemming als Wonen. Als we een verzoek hiervoor zouden ontvangen, moet deze apart beoordeeld worden. De huidige bepaling voor Bed & Breakfast van maximaal 3 kamers voor maximaal 6 personen sluit wel aan bij een kleinschalige recreatieve functie die ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor punt a, d en h. Verder is het ongegrond. Voor punt a, d en h wordt het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 32

Samenvatting

- 1.a Reclamant verzoekt om de LPG zone en de bestemming archeologie van zijn perceel te verwijderen;
- 1.b In het verleden was het perceel van reclamant voorzien van de bestemming "Ambacht". Omdat het bestemmingsplan geen bestemming "Ambacht" kent, verzoekt reclamant om de bestemming "Centrum" op het perceel te leggen. Reclamant onderbouwt dit punt onder meer met de beleidsregels "Bestemmingsplanafwijkingen";
- 1.c Reclamant verzoekt om het beleid voor Bed & Breakfast te verruimen. Reclamant heeft een notitie bijgevoegd waarin staat dat maximaal 7 kamers met een maximum van 50% van het vloeroppervlak gebruikt kan worden voor Bed & Breakfast;
- 1.d Reclamant verzoekt om kleinschalige winkels tot 50m² zonder meer mogelijk te maken;
- 1.e Reclamant pleit ervoor om het gehele bestemmingsplan te toetsen op persoonlijk ingevulde criteria die in strijd zijn met nationale of Europese regelgeving;
- 1.f Reclamant vraagt zich af op het klopt dat de bebouwingscontour door zijn huis loopt. Daarnaast verzoekt reclamant om het bouwvlak aan de rechter achterzijde aan te passen;
- 1.g Reclamant pleit ervoor om de mogelijkheden voor seksinrichtingen te verruimen of te kiezen voor een meer zichtbare een controleerbare oplossing;

Reactie gemeente Buren

- 1.a *Op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt geen LPG cirkel op het perceel van reclamant. De archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan Kernen Buren opgenomen. Die verplichting vloeit voort uit de wetgeving. Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat archeologie in het bestemmingsplan beschreven moet zijn. De dubbelbestemming archeologie kan pas verwijderd worden als na onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in de grond zitten.*
- 1.b *In het voorgaande bestemmingsplan kom Maurik had het perceel van reclamant de bestemming "Woondoeleinden B" en geen bestemming "Ambacht". Bestemmingsplan Kernen Buren betreft een actualisatie en legt de bestaande situatie vast. Het perceel van reclamant heeft dus weer een woonbestemming gekregen. De bestemming "Centrum" ligt in het historisch centrum of langs een historisch lint waar een mengeling is van functies. Dat is bij het perceel van reclamant niet aan de orde. Reclamant verwijst ter onderbouwing naar beleid uit de Wabo en Bor en de gemeentelijke beleidsregels. Dat is beleid om een afwijking toe te staan en is nu niet aan de orde. Reclamant geeft geen onderbouwing waarom voor het eigen perceel deze afwijking gerechtvaardigd zou zijn.*
- 1.c *Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van recreatie. Het is op grond van de begripsbepaling een aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie. Het in gebruik nemen van 50% van een woning voor Bed & Breakfast is niet ondergeschikt en is ook geen kleinschalige recreatie. Dat geldt ook voor het aantal van 7 kamers. Daarbij is het heel lastig voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor zoveel gasten. Een dergelijke Bed & Breakfast van grote omvang past niet in een hoofdbestemming als Wonen. Als we een verzoek hiervoor zouden ontvangen, moet deze apart beoordeeld worden. De huidige bepaling voor Bed & Breakfast van maximaal 3 kamers voor maximaal 6 personen sluit wel aan bij een kleinschalige recreatieve functie die ondergeschikt is aan de woonfunctie.*
- 1.d *Kleinschalige winkels zijn onder meer mogelijk binnen de bestemming Centrum en Detailhandel. Een bedrijf en beroep aan huis is onder voorwaarden mogelijk bij onder meer een woonbestemming. Ook webwinkels zijn onder voorwaarden mogelijk bij onder meer een bestemming. Het zonder meer mogelijk maken van kleinschalige winkels verhoudt zich niet tot het (rustige) karakter van bijvoorbeeld*

een woonbestemming. Vanuit milieu (bijvoorbeeld geluid) is dat niet wenselijk. Ook het parkeren speelt een rol is niet overal mogelijk. Kleinschalige winkels maken we dus niet zonder meer mogelijk.

1.e Het bestemmingsplan bevat geen persoonlijk ingevulde criteria. De praktijk dient als voorbeeld, waarbij objectieve criteria gebruikt worden om beleid op te stellen.

1.f Er loopt geen bouwvlak door de woning van reclamant. Het bouwvlak aan de noordoostzijde van het perceel van reclamant loopt kaarttechnisch gezien niet logisch. Er is een hoekje uit het bouwvlak. Gelet op de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving, is het logischer dat het bouwvlak aan de achterzijde gelijk loopt met het naburig perceel. Het bouwvlak passen we aan.

1.g In artikel 51 (algemene gebruiksregels) Kernen Buren staat dat onder meer het gebruik als escortbedrijf niet is toegestaan. In artikel 53, lid 12 staat vervolgens een afwijking voor het gebruik. Ook hier wordt een escortbedrijf uitgesloten. Gelet op het actualiserend karakter van Kernen Buren is er geen wijziging op dit beleid aangebracht. Overigens biedt het bestemmingsplan buitengebied wel een wijzigingsmogelijkheid voor een escortbedrijf.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond voor punt f en verder ongegrond. Voor punt f wordt het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 33

Samenvatting

1.a Door de gewijzigde marktomstandigheden is een ander type regeling nodig waarbinnen de vraag efficiënter gestuurd en ontwikkeld kan worden. Reclamant verzoekt om de bouwvlakken in overeenstemming te brengen met de afgegeven vergunningen. Ook vraagt reclamant om voor Grutto Zuid de plankaart conform hun voorstel aan te passen;

1.b Voor Maurik Oost blijken de bouwvlakken en woningbouwtypologieën niet goed werkbaar. Reclamant vraagt om de verbeelding ter plaatste van Maurik Oost conform het voorstel aan te passen. De onderbouwing hoeft volgens reclamant niet aangepast te worden.

Reactie gemeente Buren

1.a De vergunningen zijn afgegeven met een (kleine) buitenplanse afwijking voor de bouw van een uitbouw aan twee woningen. Dergelijke kleine buitenplanse afwijkingen worden in een actualisatie van het bestemmingsplan niet meegenomen. Het wel meenemen van een dergelijke afwijking betekent dat niet enkel het bouwvlak wordt vergroot, maar ook de hoogte van het bouwvlak van toepassing is. Voor een lage uitbouw is dat niet wenselijk. Voor wat betreft het voorstel van reclamant wordt in het volgende lid een beantwoording gegeven.

1.b In de verbeelding heeft reclamant en fors aantal bestemmingen en functieaanduidingen aangepast of verwijderd. Het structurele groen en de bestemming verkeer zijn verdwenen. Functieaanduidingen als de oriëntatie van de voorgevel, dakhelling en woningbouwcategorieën zijn ook verdwenen. In hoeverre deze aanpassingen zich verhouden tot het stedenbouwkundig, ruimtelijk plan en het beeldkwaliteitsplan is niet in beeld gebracht. Onduidelijk is in hoeverre deze aanpassingen het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld van Maurik Oost in stand laten. Het zomaar aanpassen van de verbeelding op voorstel van reclamant is geen goede ruimtelijke ordening.

In overleg met reclamant is een voorstel gedaan dat ruimtelijk en stedenbouwkundig wel passend is. Hierbij is de maximale en minimale goothoogte verruimd, zijn bouwaanduidingen voor de woningen verwijderd en verruimd en is een woonbestemming vergroot.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond voor punt 1.a. en deels gegrond voor punt 1.b. Voor punt 1.b leidt dit tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 34

Samenvatting

1.a Reclamant verzoekt om het bouwvlak te vergroten, zodat de bouw van het kantoor en de nieuwe schuur mogelijk gemaakt worden.

Reactie gemeente Buren

1.a Het bouwvlak van reclamant loopt niet door naar achteren tot de watergang. Twee percelen (Van de Geerstraat 8 en 10) net buiten de kom van Maurik die in lijn liggen met de bebouwing van appellant hebben wel bebouwing dichtbij de watergang. Ook het perceel aan de overkant (Garststraat 1) heeft bebouwing tot vlakbij de watergang. Ruimtelijk en stedenbouwkundig is het gelet op de omgeving goed te motiveren dat ook het bouwvlak van reclamant doorloopt tot de keurstrook watergang. Om geen rechtsongelijkheid te creëren passen we het bouwvlak voor Van de Geerstraat 2, 4 en 6 aan. Voor reclamant wordt het bouwvlak aan de oostzijde ook vergroot.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 Ommeren

Zienswijze 35

Samenvatting

1.a Reclamant geeft aan het perceel kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummer 638 te willen wijzigen. Reclamant wenst het perceel te gebruiken voor het parkeren van personenauto's en fietsen van de werknemers van het bedrijf.

Reactie gemeente Buren

1.a Een soortgelijk verzoek van reclamant is in het verleden eerder, negatief beantwoord. Dit bestemmingsplan "Kernen Buren" maakt de afweging niet anders. Het ruimtelijk beleid is niet anders dan voorheen. Het parkeren van de personenauto's en fietsen is onderdeel van de bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering betreft milieucategorie 3.1 (groentehandel in groente en fruit) en 3.2 (koelwagens). Het perceel gelegen tussen diverse burgerwoningen en de afstanden zijn niet voldoende om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Reclamant geeft geen nadere onderbouwing waarom de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de burgerwoningen voldoende zou zijn.

Conclusie:

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

2.13 Ravenswaaij

Zienswijze 36

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om het gedeelte van het perceel aan de Lekbandijk 45 dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Tuin-Gaarde' heeft, te bestemmen als 'Wonen'. Momenteel is dit gedeelte van het perceel bebouwd;

1.b Reclamant doet een verzoek om schadevergoeding welke volgens reclamant is veroorzaakt door een kwestie over een wel of niet aanleggen van een pad naast het perceel aan de Lekbandijk 45;

1.c Reclamant verzoekt om een gedeelte aan te merken als openbaar pad in het bestemmingsplan. Dit vanwege de bereikbaarheid in geval van een calamiteit;

1.d Reclamant verzoekt de aanduiding 'cv' te wijzigen in de aanduiding 'dv';

1.e Reclamant vraagt een wijzigingsbevoegdheid op het perceel aan de Lekbandijk 45 zodat hier een extra woning gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente Buren

1.a Het gedeelte van het perceel dat de bestemming 'Tuin-Gaarde' heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan is bebouwd met een garage, carport en een mestopslag. De bestemming 'Wonen' is beter passend in dit geval. De gemeente Buren wijzigt de bestemming voor het gehele perceel aan de Lekbandijk 45 in 'Wonen'. Verder wordt het bouwvlak aangepast zodat de reeds aanwezige bebouwing past binnen het bouwvlak.

1.b Een verzoek om schadevergoeding vanwege het wel of niet aanleggen van een pad in het verleden in het kader van dit actualiserende bestemmingsplan is niet aan de orde. Reclamant kan een verzoek om schadevergoeding doen richting de gemeente. Hiervoor zal een apart verzoek ingediend moeten worden welke meer gespecificeerd is en onderbouwd. Dit verzoek kan reclamant aan het college van burgemeester en wethouders richten.

1.c De gronden welke reclamant aangeeft in haar zienswijze zijn niet in eigendom van de gemeente Buren. Deze gronden zijn in eigendom van de bewoners van de naastgelegen percelen en ook door hen in gebruik als tuin. De bestemming voor deze percelen is dan ook 'Wonen'. Een bestemming 'Verkeer' past hier niet bij de planologische situatie ter plaatse. Er is ook geen algemeen belang om hier een pad te vestigen. Het perceel van reclamant wordt via de Lekbandijk ontsloten en is ook via deze weg voor ambulance en brandweer bereikbaar.

1.d De aanduiding 'sba-dv' is hier vanwege de bestaande goot- en bouwhoogte beter passend. Dit past de gemeente Buren in het bestemmingsplan aan voor dit perceel.

1.e Reclamant heeft eerder in het kader van dit bestemmingsplan een verzoek ingediend voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het college heeft in haar vergadering van 11 september 2012 hier een besluit over genomen (onder nummer B&W/12/00602). In dit besluit is aangegeven dat een toevoeging van een woning op deze locatie niet bijdraagt aan een betere ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie voor de historische kern van Ravenswaaij. De woning wordt min of meer geforceerd ingekneld tussen bestaande bebouwing. Ten opzichte van dit besluit zijn er geen gewijzigde inzichten en blijft de gemeente Buren op haar standpunt dat een extra woning op deze locatie vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is.

Conclusie:

De zienswijze is wat betreft de punten 1a en 1d en gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de overige punten is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.14 Rijswijk

Zienswijze 37

Samenvatting

1.a Reclamant verzoekt om onjuistheden te corrigeren wat betreft de nummering van de rijksmonumenten in eigendom van de Protestantse gemeente Rijswijk. De nummering van de panden staan onjuist vermeld in bijlage 5 van de regels van het bestemmingsplan;

1.b Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid te vestigen op het gehele kadastrale perceel;

1.c Reclamant verzoekt om het gehele perceel de bestemming "Wonen" te geven. Op dit moment heeft het perceel voor een gedeelte de bestemming "Wonen" en voor een gedeelte de bestemming "Maatschappelijk";

1.d Reclamant verzoekt de huidige wijzigingsbevoegdheid uitbreiden zodat de bouw van minimaal twee woningen wordt toegelaten en een verkeersbestemming. De toegestane goot- en bouwhoogte bij deze bevoegdheid aanpassen naar de in het vigerende plan voorgescreven hoogte van 4 en 8 meter. Nu staat op de kaart een goothoogte van 9 vermeld en een bouwhoogte van 12 meter;

1.e De situatie van het kerkhof in werkelijkheid klopt niet met de verbeelding;

1.f Een gedeelte van de woning aan de Kerkstraat 6A bevindt zich buiten het bouwblok. Reclamant verzoekt deze binnen het bouwblok op te nemen.

Reactie gemeente Buren

1.a De onjuistheden die reclamant noemt in zijn zienswijzen zijn terecht. We passen op dit punt bijlagen 5 van de regels aan. Het monument R8322 krijgt het nummer 'bij 6A', monument R8324 krijgt het nummer '2', monument R8323 krijgt het nummer 'bij 6A'

1.b, c, d Bestemmingsplan Buren is een actualiserend bestemmingsplan. We nemen het vigerende bestemmingsplan over en passen de bestemming op bepaalde punten aan naar de huidige situatie. De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende plan is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen gewijzigde inzichten om de wijzigingsbevoegdheid uit te breiden naar het gehele perceel, meer woningen toe te laten en de mogelijke bestemmingen uit te breiden. Reclamant noemt de mogelijkheden om een ontsluitingsweg te realiseren naar het nieuwbouwproject achter zijn perceel. Deze ontwikkeling is echter nog niet voldoende concreet om te beoordelen of en waar ontsluiting via het perceel van reclamant wenselijk is. Indien de ontwikkeling op het perceel achter de kerk meer concreet is, kan opnieuw gekeken worden naar de mogelijkheden op het perceel van reclamant. Op dit moment geeft dit echter geen aanleiding tot aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming van het gedeelte van het perceel waar het gebouw van de kerk is gevestigd krijgt de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming wordt hiermee geactualiseerd naar het huidige gebruik. De hoogte die met de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is nog steeds goothoogte 4 meter en bouwhoogte 8 meter zoals reclamant wenst. De goothoogte van 5 meter en bouwhoogte 9 meter zoals deze op de kaart staan aangegeven zijn van toepassing op de hoogte die zijn toegestaan onder de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Deze hoogte is echter abusievelijk opgenomen en er zou geen hoogte op de kaart opgenomen moeten worden in dit geval, wat betekent dat de bestaande hoogte geldend is.

1.e. De hoeken van het kerkhof aan de oostzijde zijn op dit moment als 'Groen' bestemd, deze behoren nog tot de begraafplaats. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' wordt uitgebreid zodat deze hoeken binnen het bestemmingsvlak passen.

1.f. Dat de bebouwing van de woning aan de Kerkstraat 6a buiten het bouwvlak valt is een fout in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente Buren vergroot het bouwvlak zodat de bebouwing binnen het bouwvlak valt.

Conclusie:

De zienswijze is wat betreft 1a, 1e en 1f gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wat betreft 1d is de zienswijze niet gegrond maar is wel een fout in het bestemmingsplan welke leidt tot een ambtshalve wijziging. Wat betreft de punten 1b en 1c is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 38

Samenvatting

1.a Reclamant verzoekt om de grens van het bestemmingsplan (Rijnbandijk 231, Rijswijk), en daarmee de functie verkeer, aan te passen. Hiervoor verwijst reclamant ook naar een zienswijze op het Rijksinpassingsplan voor de dijkverbetering.

Reactie gemeente Buren

1.a Met het Waterschap is overlegd hoe de zienswijze van reclamant is beantwoord in het kader van het Rijksinpassingsplan voor de dijkverbetering. De zienswijze is daar ongegrond verklaard. Gelet op het actualiserende bestemmingsplan Kernen Buren, wordt de bestaande situatie opgenomen. Er is daarom geen reden waarom de bestemming Verkeer aangepast zou moeten worden.

Conclusie:

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

Zienswijze 39

Samenvatting

- 1.a Reclamant vraagt om het (nog) te bouwen bijgebouw van 35m² als zodanig op te nemen;
1.b. Reclamant vraagt om het bouwvlak in oostelijke richting te vergroten zoals ingetekend op productie 3.

Reactie gemeente Buren

1.a Reclamant heeft een omgevingsvergunning verleend gekregen. Hierin is geregeld dat bepaalde vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen verdwijnen. In ruil daarvoor vindt een uitbreiding van de woning plaats met een nieuw aangebouwd bijgebouw. Op de bouwtekening staat een losstaand bijgebouw gestippeld ingetekend. Rijkswaterstaat heeft in haar beschikking van 13 september 2011 (RWS/DON-2011/8575) deze afweging al meegenomen. Het bouwvlak zullen we hierop aanpassen, zodat het toekomstig losstaand (gestippeld) bijgebouw past binnen het bouwvlak van de bestemming "Wonen – Uiterwaardgebied";

1.b Reclamant bedoelt hier waarschijnlijk in westelijke richting. Reclamant vraagt feitelijk om het perceel aan de westzijde geheel als bouwvlak te betitelen. Dit in verband met het toekomstige losstaande bijgebouw van 35m². Zoals gesteld bij voorgaand punt passen we het bouwvlak aan voor het toekomstig losstaand bijgebouw. Waarom de westzijde van het perceel geheel als bouwvlak bestemd moet worden is niet duidelijk. Reclamant geeft geen nadere motivering. Gelet daarop en het feit dat de woning als Rijksmonument is betiteld en buitendijks ligt, vergroten we het bouwvlak niet verder dan voorgesteld bij voorgaand punt.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.15 Zoelen

Geen zienswijzen.

2.16 Zoelmond

Zienswijze 40

Samenvatting

- 1.a Reclamant geeft aan dat hij een goudsmid atelier heeft waar naast eigen werk ook andere sieraden worden verkocht. Reclamant vindt de bestemming Bedrijf met een aanduiding detailhandel en atelier meer passend voor het koetshuis.

Reactie gemeente Buren

1.a In het koetshuis heeft reclamant een goudsmid atelier. De bestemming die daarbij passend is, is een bestemming detailhandel met daarnaast een aanduiding voor bedrijf t/m categorie 2. Dan is de verkoop van sieraden en het maken van sieraden vastgelegd in de bestemming.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 41

Samenvatting

1.a Reclamant vraagt om splitsing van wijzigingsbevoegdheid nummer 32 welke is gelegen op een perceel in Zoelmond. De splitsing van de wijzigingsbevoegdheid moet een woonbestemming mogelijk maken en uitbreiding van het perceel van reclamant naar de Groeneweg evenwijdig aan de bestaande erfgrens.

Reactie gemeente Buren

1.a Reclamant is geïnteresseerd in het kopen van een gedeelte van het perceel waar wijzigingsbevoegdheid 32 op is gevestigd. Reclamant is wat de koop van de gronden betreft in gesprek met de gemeente Buren. De wijzigingsbevoegdheid gelegen op het perceel van het dorpsgebouw, welke in het ontwerpbestemmingsplan is aangeduid met nummer 32, wordt naar aanleiding van deze zienswijze in tweeën gedeeld. Mocht reclamant overgaan tot koop van een gedeelte van het perceel dan behoudt reclamant de mogelijkheid om op dit perceel om woningbouw te realiseren door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het is dan de keuze van reclamant of er gebruik gemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid. Reclamant kan het perceel met de wijzigingsbevoegdheid laten wijzigen in de bestemming Wonen met daarbij de mogelijkheid behouden om met een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst woningen te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

1. In paragraaf 4.5.2.3 is de afstand van de belemmerende strook van 5 naar 4 meter aangepast
2. Bijlage 1 "Overzicht geldende bestemmingsplannen" is aangepast
3. Bijlage 2 "Haalbaarheid nieuwe wijzigingsbevoegdheden" is aangepast. Er zijn nieuwe locaties toegevoegd
4. Bijlage 5 "Monumenten en karakteristieke panden" is aangepast

3.2 Regels

1. Onderaan elke pagina is het artikel en de bestemming als voetnoot toegevoegd
2. In artikel 1 zijn de begrippen "bijbehorend bouwwerk", "grootschalig beschermd wonen" en "maatschappelijke voorzieningen / dienstverlening" aangepast en is het begrip "carport / overkapping" toegevoegd
3. Artikel 6 "Agrarisch met waarden – oeverwalgebied" is aangepast
4. Artikel 7 "Bedrijf" is aangepast
5. Artikel 8 "Bedrijf – Buitengebied gebonden" is aangepast
6. Artikel 9 "Bedrijventerrein" is aangepast
7. Artikel 11 "Centrum" is aangepast
8. Artikel 14 "Groen" is aangepast
9. Artikel 16 "Horeca" is aangepast
10. Artikel 17 "Maatschappelijk" is aangepast
11. Artikel 25 "Verkeer" is aangepast
12. Artikel 29 "Wonen" is aangepast
13. Artikel 30 "Wonen – Maurik oost" is aangepast
14. Artikel 32 en 33 "Wonen – Uit te werken – 1" en Wonen – Uit te werken – 2" is aangepast
15. Artikel 34 "Leiding – Gas" is aangepast
16. Artikel 54 "Algemene afwijkingsregels" is aangepast
17. Artikel 55 "Algemene wijzigingsregels" is aangepast
18. Artikel 56 "Voorrangregeling dubbelbestemming" is nieuw toegevoegd

3.3 Verbeelding

Algemeen

1. Er is een extra verbeelding gemaakt voor alleen een legenda
2. De bestemming "Waterstaat – Beheerszone watergang" voor de keurzones bij watergangen is aangepast
3. Er zijn diverse duikers opgenomen met de dubbelbestemming "Waterstaat – Beheerszone watergang"
4. Bij de bestemming "Centrum" zijn de specifieke goot- en bouwhoogten van 6m en 9m verwijderd
5. Er zijn diverse aanduidingen met vierkantjes voor het "maximum aantal woningen/wooneenheden" aangepast. Op plaatsen waar al woningen zijn gerealiseerd, is de aanduiding verwijderd.

Asch

Bladnummer 1

1. Er is een tweede cirkel voor "veiligheidszone - 2" toegevoegd
2. Aan de zuidkant is de plangrens aangepast

Beusichem

Bladnummer 2A (voorheen 2)

1. Aan de Smalriemseweg ongenummerd is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd en een bestemming "Wonen" met bouwvlak opgenomen
2. De aanduiding voor de bestemming "Maatschappelijk" op de hoek van de Oranjestraat en de Zoetzandselaan is verwijderd

Bladnummer 2B (voorheen 3)

1. De bestemming voor het "Hof van Beusichem" aan de Burgemeester Hommesstraat is aangepast
2. Aan de zuidoost zijde van Beusichem is de plangrens aangepast

Bladnummer 2C (voorheen 4)

Geen specifieke opmerkingen

Buren

Bladnummer 3A (voorheen 5)

1. Aan de Dreef is de bouwaanduiding voor de bestemming "Wonen" aangepast

Bladnummer 3B (voorheen 6)

1. Voor de Erichemseweg 2 is de bestemming en aanduiding aangepast
2. Voor het bedrijventerrein aan de Kornedijk is een goot- en bouwhoogte opgenomen
3. De wijzigingsbevoegdheid voor de brug over de Korne is weer opgenomen

Bladnummer 3C (voorheen 7)

1. Voor de Peperstraat 25 is een nieuwe aanduiding "Horeca -1" opgenomen

Bladnummer 3D (voorheen 8)

Geen specifieke opmerkingen

Eck en Wiel

Bladnummer 4 (voorheen 9)

Geen specifieke opmerkingen

Erichem

Bladnummer 5 (voorheen 10)

Geen specifieke opmerkingen

Ingen

Bladnummer 6A (voorheen 11)

1. Bij de Rijnstraat is de plangrens aangepast

Bladnummer 6B (voorheen 12)

Geen specifieke opmerkingen

Kerk-Avezaath

Bladnummer 7 (voorheen 13)

1. Voor de Dorpsstraat 33 is de bouwaanduiding aangepast
2. Bij de Dorpsstraat is de plangrens aangepast
3. Voor de Dorpsstraat 19-21 is een aanduiding voor bijgebouwen op het juiste perceel gelegd

Lienden

Bladnummer 8A (voorheen 14)

1. Voor maatschappelijke instelling Blommeland is de bestemming en aanduiding aangepast

Bladnummer 8B (voorheen 15)

1. Voor Gildeland 22 is het onherroepelijke wijzigingsplan ingevoegd
2. Voor het terrein van de houthandel ten noorden van de Adelsweg is een goot- en bouwhoogte opgenomen
3. Bij Vredelust 7 is de bestemming aangepast

Bladnummer 8C (voorheen 16)

1. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein zijn hogere goot- en bouwhoogten opgenomen

Bladnummer 8D (voorheen 17)

Geen specifieke opmerkingen

Lingemeer

Bladnummer 9 (voorheen 18)

1. Voor de Batouwse singel 1-3-5 is de bouwaanduiding aangepast
2. De plangrens en bestemming aan de noordzijde is aangepast

Maurik

Bladnummer 10A (voorheen 19)

1. Aan de Garststraat 7 is het aantal vierkante meters voor bijgebouwen vergroot
2. Voor de Slaag is aan de westzijde een pad als de bestemming "Groen" opgenomen en voor de Esdoornlaan is de bestemming "Wonen" verruimd
3. Voor de Kapelstraat 1 is de plangrens, bestemming en bouwaanduiding aangepast
4. Voor het gebied tussen de Kwelkade en de Dries is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen

Bladnummer 10B (voorheen 20)

1. Voor de Homoetsestraat 10 is een aanduiding toegevoegd

Bladnummer 10C (voorheen 21)

Geen specifieke opmerkingen

Bladnummer 10D (voorheen 22)

1. Voor het nieuwe bedrijventerrein Homoet (Doejenburg II) is aan de zuidwest zijde het bouwvlak vergroot
2. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is de bestemming "Groen – Beplantingsstrook" uitgebreid

Ommeren

Bladnummer 11 (voorheen 23)

1. Voor de Dr. Guepinlaan 5 is de aanduiding kantoor verwijderd
2. Voor de Dr. Guepinlaan 40 is de bestemming aangepast

Ravenswaaij

Bladnummer 12 (voorheen 24)

1. Aan de zuidwestzijde is de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Verkeer" gegaan
2. Voor de Ravenswaaijsesteeg 2 is de aanduiding aangepast

Rijswijk

Bladnummer 13 (voorheen 25)

1. Voor de Kerkstraat tussen 4 en 6 is de hoogte verwijderd

Zoelen

Bladnummer 14A (voorheen 26)

Geen specifieke opmerkingen

Bladnummer 14B (voorheen 27)

Geen specifieke opmerkingen

Bladnummer 14C (voorheen 28)

Geen specifieke opmerkingen

Bladnummer 14D (voorheen 29)

Geen specifieke opmerkingen

Zoelmond

Bladnummer 15 (voorheen 30)

1. Bij de Schoolstraat 8-10 is de bestemming aangepast
2. Voor het Kochpad 15a is een bouwvlak opgenomen
3. Voor de Fazantenstraat ten oosten van nummer 31 is het bouwvlak aangepast



Raadsbesluit

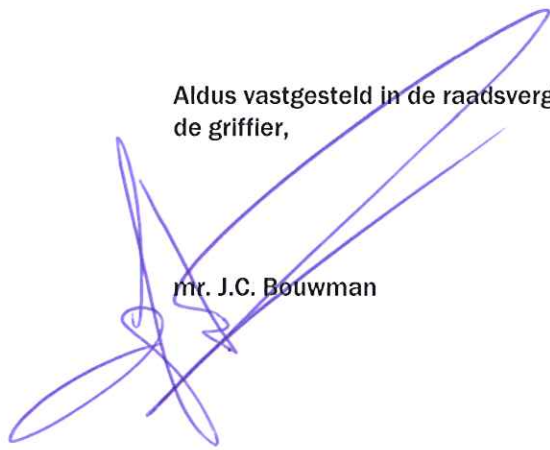
RAAD/13/01469

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

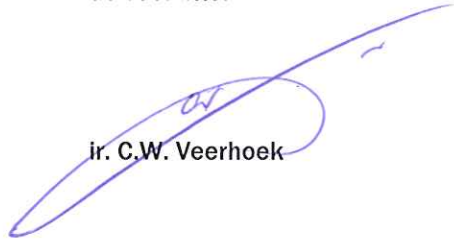
B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan "Kernen Buren" (voor het gedeelte woongebied Lingemeer gelegen op grondgebied Neder-Betuwe) digitaal vast te stellen en raadpleegbaar te maken via www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/NL.IMRO.0214.KOMBP20130001-vg01>;
2. De verbeelding op grond van het Besluit ruimtelijke ordening ook analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid, van de Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2013
de griffier, de voorzitter



mr. J.C. Bouwman



ir. C.W. Veerhoek