

**Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota)
Bestemmingsplan Kern en Buren, eerste herziening**



Datum raadsbesluit: 24-06-2014
Behorend bij raadsbesluit: RV/14/00442

Inhoud

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Zienswijzen | 4 |
| 3. Ambtshalve aanpassingen | 7 |

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Kernen Buren is het eerste veegplan voor alle kernen en bedrijventerreinen. In dit eerste veegplan zitten elf ruimtelijke ontwikkelingen. Naast de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nemen we ook ambtshalve een aantal aanpassingen mee.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 6 februari tot en met 19 maart 2014. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

In totaal zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. 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 3 zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

| Zienswijze | Indiener |
|-------------------|---------------------|
| | |
| Zienswijze 1 | Indiener te Zoelen |
| Zienswijze 2 | Indiener te Ingen |
| Zienswijze 3 | Indiener te Lienden |

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant verzoekt de gemeente om bepalingen voor een hooiberg op te nemen voor een locatie die hij wellicht wil kopen.

Reactie gemeente Buren

In de eerste herziening zitten slechts een bepaald aantal percelen en betreft niet het hele plangebied voor de kernen. De ontwikkelingen op deze percelen zijn op verzoek ingediend. De Jeudestraat 107 in Zoelen valt niet onder deze ontwikkelingen. Het opnemen van bepalingen voor een hooiberg, zal daarmee enkel voor de percelen in het veegplan gelden en niet voor het gehele plangebied. Wel willen we kijken om de bepalingen voor een hooiberg mee te nemen in een beleidskader voor afwijkingen. Met dit afwijkingenkader starten we na de zomervakantie van 2014. Reclamant is geen eigenaar van de grond van de Jeudestraat 107. De schets die reclamant indiende voor de hooiberg, is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet akkoord op deze locatie voor de voorgevelrooilijn. Daarbij wordt het aantal vierkante meters voor bijbehorende bouwwerken te veel.

Op dit moment nemen we voor de Jeudestraat 107 geen bepalingen voor een hooiberg op.

Conclusie:

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

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (Tabaksland te Ingen) zijn privacy wordt aangetast, een toename van geluidshinder optreedt en een verminderd woongenot.
2. Met de bestemmingsplanwijziging wordt volgens reclamant ongevraagd een mogelijkheid geboden om op zijn perceel woningbouw mogelijk te maken.

Reactie gemeente Buren

1. *De voorgenomen ontwikkeling ligt op ongeveer 45 meter van de woning van reclamant. Op 45 meter ligt de toekomstige tuin van de nieuwe woningen. De woningen zelf komen op ongeveer 80 meter. De toegangsweg voor de auto's ligt aan de zuidzijde en ligt op ongeveer 90 meter. Dat de privacy wordt aangetast, een toename van geluidshinder optreedt of een verminderd woongenot, is nauwelijks sprake. Daarbij betreft het de kern van Ingen en daarmee een stedelijke omgeving. Dergelijke ontwikkelingen zijn te verwachten in een stedelijk gebied.*
2. *Dat er een mogelijkheid geboden wordt om op het perceel van reclamant woningbouw mogelijk te maken is niet juist. De bestemming Verkeer stopt bij het perceel van reclamant. Woningbouw maken we nu niet mogelijk op het direct naastgelegen perceel van reclamant. Eigendommen van reclamant nemen we in dit veegplan niet mee.*

Conclusie:

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

Zienswijze 3

Samenvatting

1. Reclamant wil geen aantasting van zijn privacy door de woning aan de Voorstraat ongenummerd te Lienden.
2. Het bestaande beeld van de buurt met de twee oude boerderijgebouwen moet behouden blijven
3. Reclamant verzoekt om de afstand van de perceelgrens gelijk te houden aan die van de Voorstraat 13 in relatie tot de westelijke perceelgrens. Die afstand bedraagt 4,1 meter.
4. In de oostelijke gevel van de nieuwe woningen mogen geen vensters komen met uitzicht op de ramen van Voorstraat 13.
5. Het dorpsgezicht vanaf de straat wordt negatief beïnvloed door de mogelijke hoogte van de nok (8 meter) en de goot (4 meter). De hoogten moeten lager. Bijvoorbeeld zoals het pand aan de Dr. v.d. Noortstraat 6 met een nok van 7 meter en een navenante goothoogte.
6. Het dak met wolfseinden boven de zijgevels zoals in het schetsplan is weergegeven vindt reclamant een goede oplossing die gerealiseerd moet worden.

Reactie gemeente Buren

1. *Reclamant woont in een stedelijke omgeving waar verwacht mag worden dat er nieuwe woningen kunnen komen. Een nieuwe woning moet wel ruimtelijk en stedenbouwkundig passen in het beeld van de omgeving. Privacy is daar ook onderdeel van. De woningen moeten op minimaal 3 meter van de perceelgrens komen. Dit is gewaarborgd in de regels. Overigens geeft de schets aan dat de woning op meer dan 3 meter komt, maar de schets is geen formeel stuk waarover een besluit is genomen.*
2. *Het bestaande beeld willen we inderdaad behouden. De locatie ligt in een aanduiding van waardevolle cultuurhistorie. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft een advies voor de verlening van de omgevingsvergunning. Met de aanduiding voor cultuurhistorie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zorgen we voor het behoud van de waardevolle, cultuurhistorische kwaliteit.*
3. *Zie de beantwoording bij punt 1. Verder staat in de regels voor Wonen aangegeven dat voor bijna alle woningen 3 meter van de perceelgrens aangehouden moet worden. Deze locatie is niet dusdanig bijzonder, dat hiervan als enige woning in gemeente Buren van afgeweken moet worden. De afstand houden we op minimaal 3 meter. Overigens kan de woning wel op meer dan 3 meter komen, maar dat is aan de aanvrager van de woning.*
4. *De woning moet op minimaal 3 meter komen. Het "burenrecht" geeft aan dat binnen twee meter van de erfgrans geen vensters, muuropeningen of balkons mogen komen zonder toestemming. Aangezien de woning op minimaal 3 meter komt, kunnen in de oostelijke gevel van de woning vensters zitten.*
5. *In de directe omgeving van reclamant zijn woningen met diverse nok- en goothoogten aanwezig. Voor reclamant en de woningen aan de Voorstraat 9a en 9 geldt een nok van 10 en een goot van 5. De bestaande woningen aan de Voorstraat mogen een nok van 12 en een goot van 6 hebben. Aan de overkant heeft de Voorstraat 12 een nok van 10 en een goot van 5. De Voorstraat 12b heeft een nok van 8 en een goot van 4. Hieruit blijkt dat de nieuwe woning met een nok van 8 en een goot van 4 aan de lage kant zit ten opzichte van de omliggende woningen, waaronder die van reclamant. Een nok van 8 en een goot van 4 is verder de minst hoge aanduiding voor woningen. Met deze aanduiding respecteert de woning het dorpsgezicht en de cultuurhistorie van de Voorstraat.*
6. *Hoewel het slechts een schetsplan is voor de nieuwe woning, is het ruimtelijk en stedenbouwkundig wenselijk dat de nieuwe woning aansluit bij de bestaande woningen. Een dak met wolfseinden kan daar een bijdrage aan leveren. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nog een advies geven.*

Conclusie:

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

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

- Paragraaf 2.3 over de Woonvisie is aangepast naar de laatste ontwikkelingen
- De ruimtelijke onderbouwing voor de Pieterssteeg ongenummerd in Beusichem is aangepast voor het onderwerp geluid.
- Voor de Graafschapsstraat 4a in Buren is een onderbouwing gemaakt voor de detailhandel
- Voor de ontwikkeling aan de Prinses Beatrixstraat en Burgemeester Verbrughweg in Eck en Wiel is aangegeven dat er geen watercompensatie nodig is.
- Voor de ontwikkeling aan de Achterstraat ong. te Kerk-Avezaath is aangevuld dat er voor archeologie een funderingsplan is gemaakt dat is ambtshalve goedgekeurd.

3.2 Regels

- In artikel 8.2.10.1 onder b verwijderen we de voorwaardelijke verplichting voor flora en fauna.
- In artikel 8.2.10 nemen we twee voorwaardelijke verplichtingen op voor de ontwikkeling aan Tabaksland te Ingen. De ene verplichting gaat over de aanleg van een stukje openbare weg en parkeerplaatsen en de andere over het saneren van de bodem.
- In artikel 12 is een bouwverbod en aangepaste datum voor de vaststelling van het college opgenomen voor de uitwerkingsverplichting van Zandekkers te Ravenswaaij
- In artikel 13 is een bouwverbod opgenomen voor de uitwerkingsverplichting van het Voorburg te Ommeren

3.3 Verbeelding

Beusichem

- Voor de Pieterssteeg ongenummerd is de voorzijde van het perceel grenzend aan de Pieterssteeg aangepast van de bestemming Wonen naar Groen.

Buren

- Voor de Graafschapsstraat 4a is een deel van de bestemming Bedrijventerrein aangepast naar detailhandel (voor de bloemenwinkel)

Eck en Wiel

- Voor de Prinses Beatrixstraat tussen 42 en 44 is het bouwvlak aanpast aan de verkooptekening.

Lienden

- Voor het tuincentrum aan de Voorstraat 4 nemen we bouwvlak op voor een bedrijfswoning.

Ommeren

- Voor de Dr. Guepinlaan 9-11 nemen we een hoogte voor de beplanting op voor het kleine perceel. Dit kleine perceel ligt tussen de woningen naast het bedrijf ingeklemd.

Zoelen

- Voor Scharenburg noord-west nemen we het juiste aantal (32) te bouwen woningen op.