

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
26 oktober 2010	B-2010-11175	10

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
5 oktober 2010	B-2010-11175	8

Onderwerp **Actualisatie / harmonisatie,
vaststelling bestemmingsplannen
Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en
Bedrijventerreinen**

De gemeenteraad van Buren;

Overwegende dat,

- het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de onderstaande gebieden bestemmingsplannen vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor die gebied worden vastgelegd;
 - a. Beusichem, Kom, het plangebied betreft de bebouwde kom van Beusichem, exclusief het bedrijventerrein en de geplande nieuwe uitbreiding voor woningbouw ten noorden van de Sportveldstraat (plan Hooghendijck);
 - b. Zoelen, Kom, waarvan het plangebied betreft de bebouwde kom van Zoelen;
 - c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de bedrijventerreinen Beusichem, Buren, Lienden en Maurik (de locaties zijn respectievelijk gelegen ten zuidwesten van de kern Beusichem, ten zuiden van de kern Buren, ten zuiden van de kern Lienden en ten oosten van de kern Maurik en voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar het bestemmingsplan);
- hiertoe de ontwerpbestemmingsplan Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en Bedrijventerreinen zijn opgesteld;
- Over de inhoud van het conceptontwerpbestemmingsplan overleg heeft plaatsgevonden met
 - Alliander
 - Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord
 - Gasunie
 - Kamer van Koophandel
 - KPN
 - Monumentencommissie
 - Ondernemers Platform Buren (OPB)
 - Provincie Gelderland
 - Regionale brandweer Gelderland-Zuid
 - Rijksdienst voor cultureel erfgoed
 - Tennet
 - Vitens
 - VROM inspectie
 - Waterschap Rivierenland
- de ontwerpbestemmingsplannen conform artikel 3.8 Wro voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010;
- op alle drie de ontwerpbestemmingsplannen zienswijzen zijn ingediend;

- de zienswijzen inhoudelijk zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de volgende stukken:
 - a. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Beusichem, Kom'";
 - b. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Zoelen, Kom'";
 - c. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'";

Gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 september 2010 en 12 oktober 2010;

Gelet op:

- artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;
- de Inspraakverordening van de gemeente Buren;
- de Werkafspraken Raad – B&W bij ruimtelijke planprocedures "Werkafspraken college en raad met betrekking tot procedures ruimtelijke plannen" zoals vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 22 juni 2010;
- het "Plan van Aanpak Actualisatie en harmonisatie bestemmingsplannen gemeente Buren" november 2009 zoals vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2010

besluit:

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor de ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van de genoemde bestemmingsplannen behorende bij de onderstaand genoemde procesnota's:
 - a. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Beusichem, Kom'";
 - b. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Zoelen, Kom'";
 - c. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'";
2. de zienswijzen gelet op beslispoint 1 deels ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren;
 - a. en de volgende ambtshalve wijzigingen toe te voegen:
 - bestemmingsplan "Beusichem, Kom":
 - wijziging van de plankaart door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" in het bestemmingsplan "Beusichem, Kom" waarbij de bestemming "agrarisch" wordt gewijzigd in "tuin-gaarde";
 - bestemmingsplan "Bedrijventerreinen":
 - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord "ondergeschikte" verwijderen;
 - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk "in relatie tot het met de aanduiding "compensatiezone – regenwater" aangegeven gebied.";
 - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming "Groen" aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19);
 - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten;
 - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
 3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 1 en 2 de bestemmingsplannen:
 - a. Beusichem, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BEUBP20100001-on01.gml met de bijbehorende bestanden;
 - b. Zoelen, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het

- bestand: NL.IMRO.0214.ZOEBP20100002-on01.gml met de bijbehorende bestanden;
- c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BUIBP20100003-on01.gml met de bijbehorende bestanden; gewijzigd vast te stellen voor de locaties van de geometrische planobjecten waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 4 augustus 2009.

Vastgesteld in de openbare
vergadering van 26 oktober 2010

De griffier,



G. van Droffelaar

De voorzitter,



drs. K.C. Tammes

Wijzigingsvoorstel naar aanleiding van de behandeling in de Voorbereidende gemeenteraad d.d. 5 oktober 2010

Datum vergadering Gemeenteraad 26 oktober 2010	Voorstelnummer 2010-11175	Agendapunt
--	-------------------------------------	-------------------

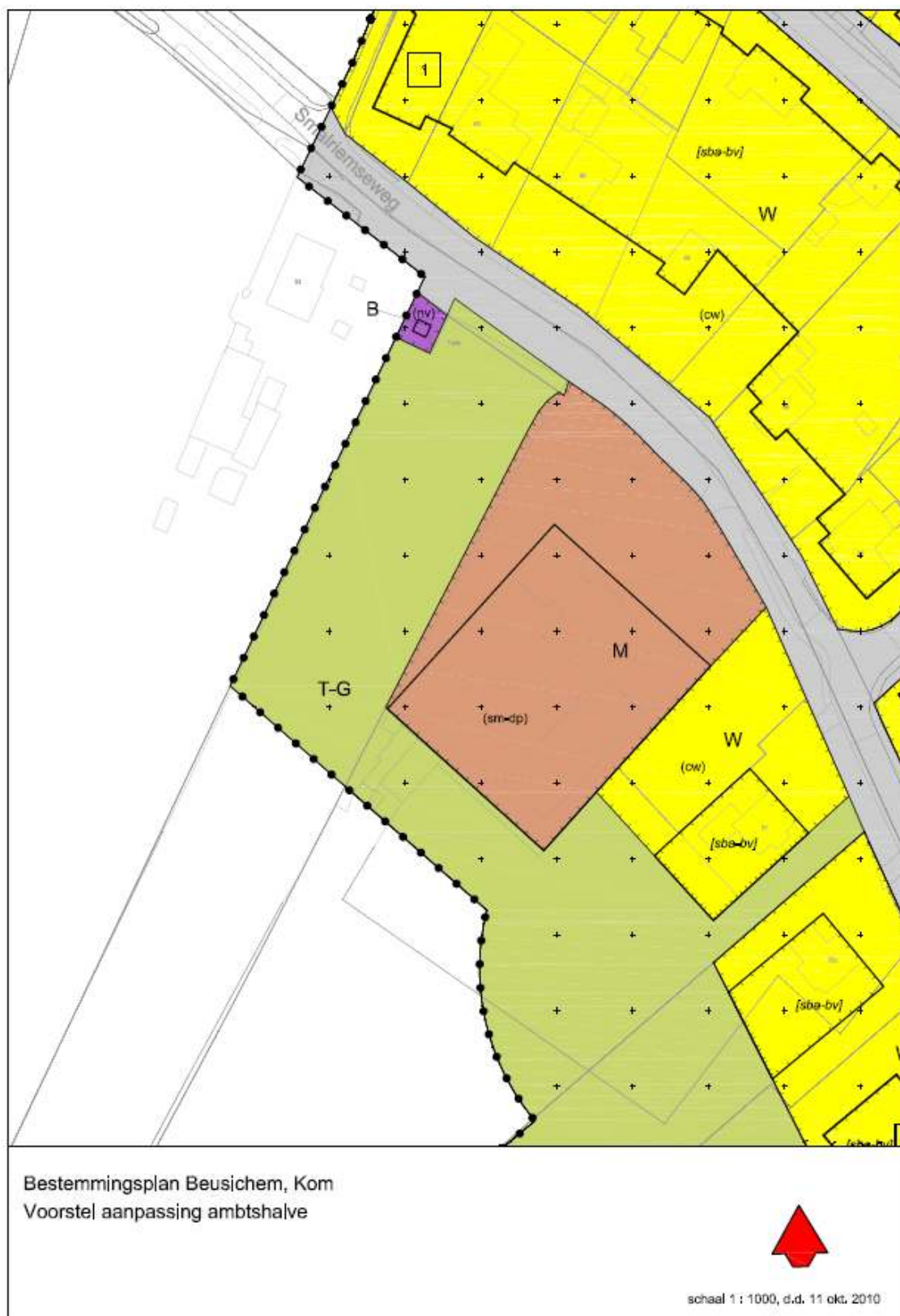
Voorstel ingebracht door P.A. Timmerman / G.J. van Rhijn
 Begrotingsprogramma Wonen
 Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp/voorstel	Actualisatie / harmonisatie, vaststelling bestemmingsplannen Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en Bedrijventerreinen
Voorstel tot wijziging	Voorstel 1 Aanpassen van de concept-“Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Beusichem, Kom” als volgt; toevoegen aan de ambtshalve aanpassingen: wijziging van de verbeelding door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom” waarbij de bestemming “agrarisch” wordt gewijzigd in “tuin-gaarde” conform bijlage 1. Voorstel 2 Aanpassen van de concept-“Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” als volgt; toevoegen aan de ambtshalve aanpassingen: - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord “<i>ondergeschikte</i>” verwijderen; - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk “<i>in relatie tot het met de aanduiding “compensatiezone – regenwater” aangegeven gebied.</i>”; - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming “Groen” aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19), conform bijlage 2; - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten, conform bijlage 3; - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
Raadsbesluit	1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor de ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van de genoemde bestemmingsplannen behorende bij de onderstaand genoemde procesnota’s: a. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan ‘Beusichem, Kom’”; b. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan ‘Zoelen, Kom’”; c. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

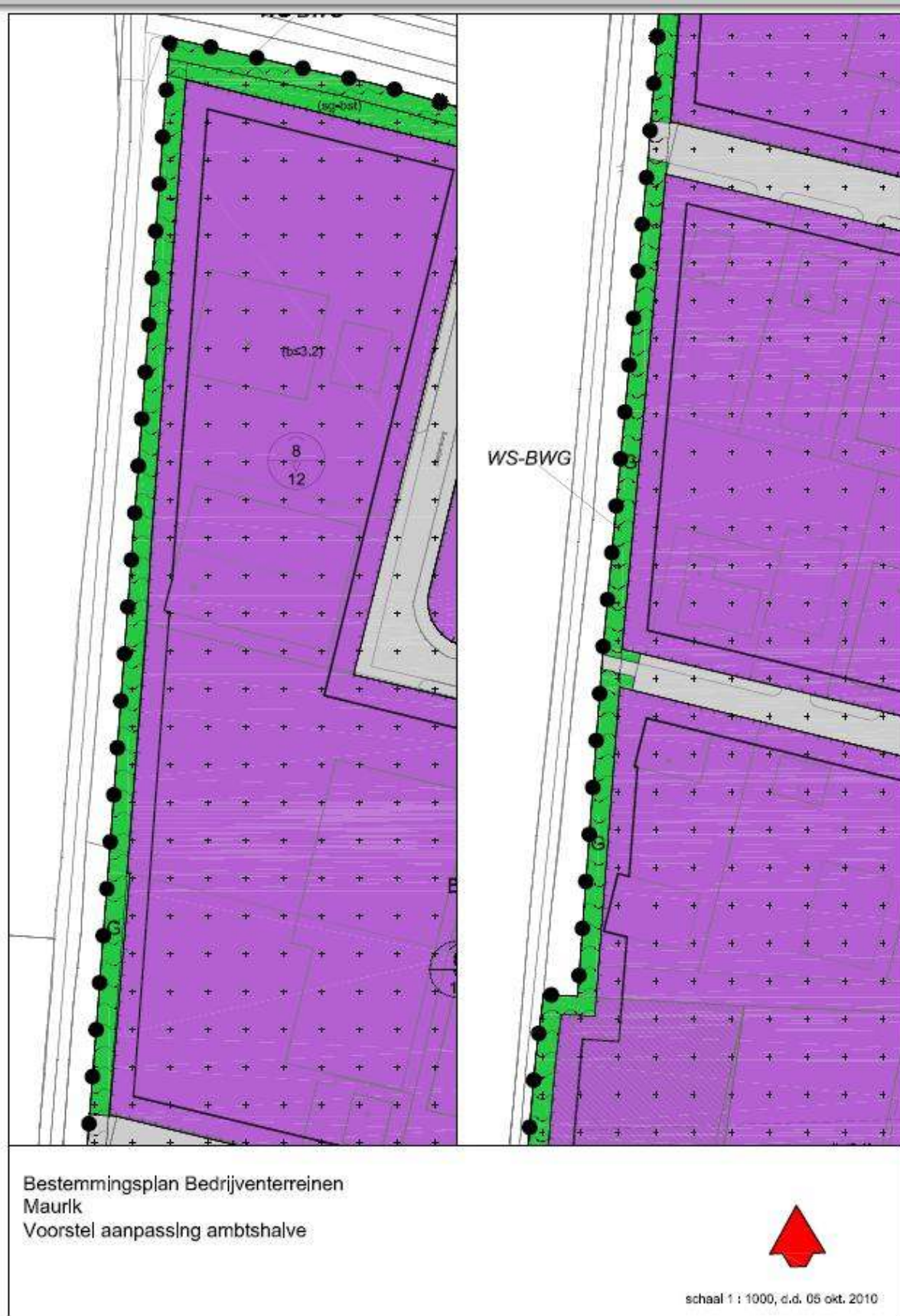
	(procesnota) bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’”; 2. de zienswijzen gelet op beslispoint 1 deels ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren; a. en de volgende ambtshalve wijzigingen toe te voegen: bestemmingsplan “Beusichem, Kom”: - wijziging van de plankaart door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom” waarbij de bestemming “agrarisch” wordt gewijzigd in “tuin-gaarde”; bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”: - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord “ondergeschikte” verwijderen; - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk “in relatie tot het met de aanduiding “compensatiezone – regenwater” aangegeven gebied.”; - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming “Groen” aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19); - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten; - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt. 3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 1 en 2 de bestemmingsplannen: a. Beusichem, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BEUBP20100001-on01.gml met de bijbehorende bestanden; b. Zoelen, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.ZOEBP20100002-on01.gml met de bijbehorende bestanden; c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BUIBP20100003-on01.gml met de bijbehorende bestanden; gewijzigd vast te stellen voor de locaties van de geometrische planobjecten waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 4 augustus 2009.

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

Bijlage 1







Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Beusichem, Kom”

Bestemmingsplan	: “Beusichem, Kom”
Datum vaststelling raad	: 26-10-2010
Behorend bij raadsbesluit	: 26-10-2010 (B 2010-11175)

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Beusichem, Kom”

Het plangebied betreft de bebouwde kom van Beusichem en het recreatieterrein “de Meent”, exclusief het bedrijventerrein en de geplande nieuwe uitbreiding voor woningbouw ten noorden van de Sportveldstraat (plan Hooghendijck).

Het gaat hier om een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dit is een plan dat uitgaat van het in stand houden van de bestaande situatie. Uiteraard gaat het dan wel om een legale en/of gewenste situatie. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de te bouwen wijk Hooghendijck, worden aparte plannen opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hoofdzakelijk tot doel om tot een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te komen ter vervanging van de verschillende geldende bestemmingsplannen.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Beusichem, Kom” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 24 juni 2010 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 4 augustus 2010) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De personen die een zienswijzen hebben ingediend zijn allemaal belanghebbenden. De zienswijzen zijn *wel* voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot donderdag 5 augustus 2010).

Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Ingekomen zienswijzen

1.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de radar van Vliegbasis Soesterberg. In verband hiermee en ter voorkoming van radarverstoring verzoekt het Ministerie van Defensie om in de regels van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheden hoger dan 78 meter boven NAP onder voorwaarden te regelen via een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Commentaar gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan "Beusichem, Kom" is het niet mogelijk gebouwen te realiseren die hoger zijn dan de hoogte zoals aangegeven in de zienswijze. Of de bouwhoogte is gelimiteerd op de verbeelding of de regels geven een beperking. Een hoogte van 78 meter boven NAP is niet toegestaan. Het is daarom overbodig een dergelijke ontheffingsbepaling op te nemen zoals gevraagd. Wel wordt een tekst opgenomen over het radarverstoringsgebied in de toelichting, net zoals dat voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is gedaan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Er bestaat aanleiding tot het opnemen van een paragraaf met betrekking tot het radarverstoringsgebied in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan worden niet aangepast.

2.

Het perceel gelegen in het verlengde van de tuin van de woning Beneden Molenweg 5a heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "tuin-gaarde" gekregen. Eigenaar verzoekt voornoemde stuk grond te bestemmen als 'wonen' zodat de bouw van een tuinhuisje/schuurtje op het perceel mogelijk wordt gemaakt.

Commentaar gemeente:

In het bestemmingsplan "Beusichem 1982" heeft het betreffende perceel de bestemming "agrarisch". In het ontwerpbestemmingsplan "Beusichem, Kom" heeft het perceel de bestemming "tuin – gaarde". Het bouwen van een schuurtje / tuinhuis is in het bestemmingsplan 'Beusichem 1982' en in het ontwerpbestemmingsplan "Beusichem, Kom" niet mogelijk en niet gewenst. De bestemming "tuin-gaarde" is opgesteld om specifieke percelen in gebruik en te behouden als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Het bouwen van een schuur past niet binnen deze doeleinden. Een aanpassing hiervan is niet gewenst, omdat daarmee de openheid in de kern negatief wordt beïnvloed en schuurtjes (en andere bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming tuin) niet gewenst zijn. Binnen de bestemming "tuin-gaarde" is het wel mogelijk plantenkasjes en dierenverblijven op te richten waarbij niet meer dan 1% bebouwd mag worden tot een maximale oppervlakte van 12 m2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3.

Verzoek om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Belvédèrelaan 15 te Beusichem (Emballagecentrum) voor de bouw van 18 woningen.

Commentaar gemeente:

Omdat de vorm en inhoud en de voorwaarden van het te ontwikkelen plan nog nader moeten worden bepaald in overleg met de gemeente wordt in het ontwerpbestemmingsplan nog geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dient immers voldoende duidelijk te zijn welke ontwikkeling gewenst is en eventueel gerealiseerd gaat

worden.

Conclusie

De zienswijzen is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4.

- a. het perceel Ganzenhof 4 is op de plankaart van het ter inzage gelegde plan “Beusichem, Kom” voorzien van een kleiner oppervlak voor bijgebouwen dan in het bestemmingsplan “Inbreiding Molenweg-Ganssteeg”. Verzocht wordt om aanpassing van de plankaart en voorschriften zodat hetzelfde oppervlak voor bijgebouwen behouden blijft.
- b. de bestemming “groen” aan de zijkant van de perceelgrens van Ganssteeg 3 en aan de voorkant van de perceelgrens Ganzenhof 1 en 2 is in het ontwerpbestemmingsplan vervallen. Verzoek om het handhaven van de bestemming “groen”.

Commentaar gemeente:

- a. *Aangezien bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd, dient dit gelijk te zijn aan de vigerende bestemmingsregeling. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen wordt in overeenstemming gebracht met het vigerende plan. Het perceel wordt in het vast te stellen plan voorzien van een aanduiding waardoor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 160 m² mag bedragen.*
- b. *in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom” zijn de ruimtelijk relevante en structurele (openbare) groengebieden en speelplekken voorzien van de bestemming groen. De betreffende strook groen is voorzien van de bestemming “wonen” omdat deze strook niet onder de noemer ruimtelijk relevant en structureel groen valt. In dit geval doet de bestemming “wonen” meer recht aan de feitelijke situatie. Dit betekent echter niet dat deze strook bebouwd mag worden.*

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verwoord onder a.

5.

- a. het perceel grond, gelegen naast Smalriemseweg 29, Beusichem, kadastraal bekend sectie M, nr. 406 is op dit moment gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Verzocht wordt dit perceel op te nemen in het komplan “Beusichem, Kom”.
- b. Het onder a genoemde perceel heeft thans de bestemming “agrarisch gebied a”. Verzocht wordt om wijziging van het voorste gedeelte van het perceel in de bestemming “maatschappelijk” en het achterste gedeelte van het perceel in de bestemming “tuin – gaarde”.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter. Verzocht wordt om handhaving van de goothoogte van 4,5 meter zoals deze is opgenomen in het vigerende plan.

Commentaar gemeente:

- a. *Het perceel, gelegen naast Smalriemseweg 29, Beusichem, kadastraal bekend sectie M, nr. 406, is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan worden de contouren van de oude plannen aangehouden, tenzij er een uitdrukkelijke reden is om dit niet te doen. Ruimtelijk gezien is er geen belang en/of noodzaak om het perceel op te nemen in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom”.*
- b. *Het verzoek betreft aanpassing van de bestemming “agrarisch gebied a” in de bestemming “maatschappelijk” van het perceel grond, gelegen naast Smalriemseweg 29 te Beusichem. Het verzoek betreft een forse uitbreiding van de bestemming “maatschappelijk” met circa 50%. Deze aanpassing is niet gewenst omdat hiermee op een relatief groot perceel bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Een verdere uitbreiding hiervan is vanwege de ligging van het perceel aan de rand van de kern Beusichem vanuit ruimtelijk oogpunt niet acceptabel.*

- c. *In artikel 8.2.3 is de bepaling opgenomen dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is. Indien dus sprake is van bestaande bebouwing met een goothoogte van 4,5 meter, wordt deze maat gehandhaafd.*

Conclusie

De zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing het bestemmingsplan.

6.

Verzoek om het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning, opgenomen op het perceel gelegen naast de Molenweg 7 zodat het rustieke karakter van het dorp Beusichem bewaard blijft. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat er juist sprake is van een ontvolking van het platteland en hierdoor een verminderde vraag naar woonruimte.

Commentaar gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel gedeeltelijk de bestemming “bedrijf” en gedeeltelijk “agrarisch gebied”. Het gedeelte van het perceel dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als “bedrijf” is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “wonen”. Daarmee is het perceel overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd. Er is immers geen sprake meer van een gebruik als bedrijf. Bovendien is sprake van een verbetering van de planologische situatie omdat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk oogpunt, gezien de ligging in de kern van Beusichem tussen de woonbebouwing, niet gewenst is.

Het gedeelte van het perceel dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als “agrarisch gebied” is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 vrijstaande woning. De ruimtelijke situatie op het betreffende perceel maakt bebouwing met een vrijstaande woning verantwoord. Ook op het aansluitende gebied aan de Molenweg is sprake van een dergelijk bebouwingspatroon. Om het dorpse karakter te verzekeren, is aan de wijzigingsbevoegdheid het maximum gesteld van 1 te realiseren woning. In de wijzigingsregels zijn naast de gebruikelijke randvoorwaarden ook voorwaarden voor de kavelindeling en richting opgenomen. Het voor deze gewijzigde invulling te ontwikkelen initiatief zal moeten passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving en een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen moeten hebben. Gezien het bebouwingspatroon aan de Molenweg wordt de bouw van een vrijstaande woning op deze locatie aanvaardbaar geacht. Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en het verbeteren van de planologische situatie door het verwijderen van de bedrijfsbestemming is de gemeente van mening dat het opnemen van een extra bouwkwavel gerechtvaardigd is.

Wat betreft de verminderde vraag naar woonruimte het volgende. Landelijk gezien zal over ongeveer 30 jaar een krimp van de bevolking te zien zijn. Een bestemmingsplan wordt echter opgesteld om het kader te bieden voor de komende 10 jaar. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid binnen deze periode wordt deze in principe verwijderd van de verbeelding na die periode. Bovendien is hier sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning. Dit is een bevoegdheid en geen verplichting en daarnaast wordt niet verwacht dat de bouw van één woning van grote invloed is op het woonruimte-aanbod in verhouding tot de vraag.

Conclusie

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

7.

- a. De begrenzing van de aanduidingen op het perceel Belvédèrelaan 7-9-11 is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Een kopie van de plankaart met de juiste begrenzing is bijgevoegd.
- b. Gevraagd wordt de mogelijkheid op te nemen tot het inrichten van twee kamers als 24 uur familiekamers waar nabestaanden gedurende een aantal dagen 24 uur per dag kunnen verblijven.

Commentaar gemeente:

- a. *Het perceel heeft de bestemming “maatschappelijk” waarbij de aanduidingen “uitvaartcentrum” en “gezondheidszorg” zijn opgenomen. De begrenzing is per abuis niet correct opgenomen. In het vast te stellen plan zal dit worden aangepast. Het gedeelte dat in gebruik is als “gezondheidszorg” wordt voorzien van deze aanduiding en het overige wordt veranderd in “uitvaartcentrum”.*
- b. *Het inrichten van twee kamers als familiekamers die 24 uur per dag toegankelijk zijn voor nabestaanden kan worden gezien als een algemeen gebruikelijk onderdeel van een uitvaartcentrum. Om die reden hoeft hiervoor geen specifieke regeling worden opgenomen.*

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van de plankaart. De begrenzing van het perceel op de plankaart met betrekking tot het gedeelte dat is aangeduid als “uitvaartcentrum” en het gedeelte dat is aangeduid als “gezondheidszorg” wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

8.

Liandon en Tennet geven aan geen opmerkingen te hebben. In het plangebied lopen geen boven- en of ondergrondse hoogspanningsverbindingen.

Commentaar gemeente:

Aangezien er geen inhoudelijke opmerkingen zijn behoeft verder geen beantwoording plaats te vinden.

Conclusie

Aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan is niet aan de orde.

9.

Het perceel aan de Sportveldstraat, gelegen achter de Oranjestraat 36 te Beusichem is in het ontwerpbestemmingsplan “Beusichem, Kom”, net als in het vigerende bestemmingsplan, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning. Op het perceel is sprake van twee kavels die bij verschillende eigenaren in eigendom zijn. Verzocht wordt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Commentaar gemeente:

Het betreffende perceel is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is ongewijzigd overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Beusichem, Kom”. De ruimtelijke situatie op het betreffende perceel maakt bebouwing met één vrijstaande woning verantwoord. De bouw van één vrijstaande woning op het betreffende perceel sluit namelijk aan bij het huidige bebouwingspatroon aan de zuidzijde van dit gedeelte van de Sportveldstraat. Dit bebouwingspatroon wordt gekenmerkt door ruime kavels voor vrijstaande woningen. Bij het toevoegen van de gevraagde extra woning zal de breedte van de twee voorgestelde percelen beduidend minder zijn dan de breedte van de overige bouwkavels aan de zuidzijde van dit gedeelte van de Sportveldstraat. Hierdoor treedt een verstoring van het bestaande bebouwingspatroon op. Om bovenstaande reden is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen op te nemen.

Conclusie

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

10.

Het perceel aan de Sportveldstraat, gelegen achter de Oranjestraat 38 te Beusichem is in het ontwerpbestemmingsplan “Beusichem, Kom”, net als in het vigerende bestemmingsplan, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning. Op het perceel is sprake van twee kavels die

bij verschillende eigenaren in eigendom zijn. Verzocht wordt om op de twee kavels afzonderlijk een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat twee woningen kunnen worden gerealiseerd.

Commentaar gemeente:

Het betreffende perceel is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning, bij een minimale kavelbreedte van 15 meter. Deze wijzigingsbevoegdheid is ongewijzigd overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Beusichem, Kom". De ruimtelijke situatie op het betreffende perceel maakt bebouwing met één vrijstaande woning verantwoord. De bouw van één vrijstaande woning op het betreffende perceel sluit namelijk aan bij het huidige bebouwingspatroon aan de zuidzijde van dit gedeelte van de Sportveldstraat. Dit bebouwingspatroon wordt gekenmerkt door ruime kavels voor vrijstaande woningen. Bij het toevoegen van de gevraagde extra woning zal de breedte van de twee voorgestelde percelen beduidend minder zijn dan de breedte van de overige bouwkavels aan de zuidzijde van dit gedeelte van de Sportveldstraat. Hierdoor treedt een verstoring van het bestaande bebouwingspatroon op. Om bovenstaande reden is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen op te nemen. Aangezien ter plaatse sprake is van twee kadastrale percelen, dienen beide eigenaren met elkaar in overleg te treden om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Conclusie

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

11.

Verzoek voor het behouden van de mogelijkheid voor het bouwen van een woning op het perceel Buren M 664. Gesteld wordt dat deze bouwmogelijkheid er al was op grond van de structuurvisie 2003, maar hier nooit gebruik van is gemaakt. Het perceel is gelegen binnen de rode contour zoals opgenomen in de structuurvisie Buren 2009-2019. Verzocht wordt om wijziging van de bestemming agrarisch in de bestemming wonen.

Commentaar gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "agrarisch gebied". Er kan dus niet worden gesteld dat er sprake is van een bestaande mogelijkheid voor de bouw van een woning. Het is correct dat het perceel volgens de Structuurvisie Buren in Bloei 2003 en de vorig jaar vastgestelde Structuurvisie Buren 2009 ligt binnen de zogenoemde rode (harde) contouren. Benadrukt wordt dat de getrokken contouren niet automatisch betekenen dat het daarbinnen gelegen gebied als bouwterrein zal worden aangemerkt. Het gaat slechts om zoekgebieden. Om toch woningbouw op het betreffende perceel mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd. Het wijzigen van de bestemming is echter vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Dit omdat sprake is van een overgang tussen het dorp en het buitengebied. Het agrarische perceel is het laatste contact met c.q. doorzicht naar het buitengebied. Deze waardevolle ruimtelijke relatie met het buitengebied moet in stand worden gehouden.

Conclusie

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

12.

Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel aan de Smalriemseweg, kadastraal bekend gemeente Buren, sectie M, nr. 410. In maart 2008 is reeds een verzoek hiervoor ingediend. Reactie van de gemeente was destijds om te wachten met verzoek tot actualisatie bestemmingsplan kom Beusichem. Per brief is op 1 juli 2010 medegedeeld om voor dit perceel geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen met als motivatie dat de oppervlakte van het perceel te klein is. Eigenaar stelt dat het een ruim bemeten perceel betreft (ca. 1.100 m²), zeker naar de maatstaven van 2010.

Commentaar gemeente:

In het ontwerp-bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd als “tuin-gaarde”.

Het bebouwingspatroon aan dit gedeelte van de zuidzijde van de Smalriemseweg wordt gekenmerkt door ruime kavels voor vrijstaande woningen met een gemiddelde kavelbreedte van minimaal 25 meter. Deze bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Smalriemseweg zorgt voor een goede overgangszone naar het bedrijventerrein. Het toevoegen van een extra woning op het betreffende perceel is vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel indien dit past bij het bestaande bebouwingspatroon aan dit gedeelte van de Smalriemseweg. Op het perceel is alsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat sprake moet zijn van een perceel met een minimale breedte van 25 meter zodat de vrijstaande woning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één vrijstaande woning op de betreffende locatie.

13.

Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een nieuwe woning mogelijk in combinatie met een apotheekhoudende huisartsenpraktijk aan de Molenweg op het achterste gedeelte van het perceel Benedenmolenweg 24 te Beusichem.

Commentaar gemeente:

Het bouwen van een extra woning op deze locatie wordt vanuit ruimtelijk oogpunt positief beoordeeld. Het bouwen van een vrijstaande woning aan de Molenweg past namelijk in de bebouwingsstructuur zoals deze ter plaatse aanwezig is. Op dit moment is op het betreffende perceel reeds een ontsluiting op de Benedenmolenweg aanwezig. Gezien het feit dat het verzoek vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is wordt in het vast te stellen plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 1 vrijstaande woning met praktijkruimte.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het achterste gedeelte van de Benedenmolenweg 24 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één vrijstaande woning met praktijkruimte.

14.

Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel achter Markt 11 te Beusichem om de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Van het fruitbedrijf welke momenteel op dit adres gevestigd is wordt hinder ondervonden in de omgeving. Daarnaast komt de eigenaar opslagruimte tekort. Door de bouw van 3 woningen mogelijk te maken is het financieel haalbaar om het fruitbedrijf met boomgaard te verplaatsen naar de Smalriemseweg 70 te Beusichem. Hierdoor kunnen de huidige bedrijfsgebouwen in dit beschermde dorpsgezicht gesloopt worden.

Commentaar gemeente:

Het fruitbedrijf aan de Markt 11 is gevestigd op een locatie waar het bedrijf geen mogelijkheden heeft zich verder te ontwikkelen. Gezien het feit dat de eigenaar de wens heeft tot uitbreiding van het bedrijf kan gesteld worden dat het bedrijf niet op een goede locatie is gevestigd. Het niet kunnen handhaven van het bedrijf op deze locatie is echter geen reden om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken. Het perceel Markt 11 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming “centrum, functieaanduiding “fruitopslag”” en heeft als dubbelbestemming “waarde – cultuurhistorie”, anders gezegd “beschermd dorpsgezicht. De voor “waarde - cultuurhistorie” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden en nader zijn omschreven in de als bijlage bij de regels opgenomen

"Toelichting beschermd dorpsgezicht". De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht heeft tot strekking, het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het behoud en het voortbestaan van het historisch aspect van de Markt en naaste omgeving te waarborgen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van drie woningen past niet bij de status van het perceel als beschermd dorpsgezicht. Om bovenstaande reden is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid geen optie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de plankaart.

15.

- a. Verzoek om een voorschrift toe te voegen aan de bestemming "tuin-gaarde" dat de toegestane grootte van een te realiseren dierenverblijf of een plantenkas wordt vergroot indien de oppervlakte van de percelen welke deze bestemming hebben groter zijn dan een bepaald oppervlak. Gesteld wordt dat in het vigerende bestemmingsplan voor deze bestemming is opgenomen dat het mogelijk is per bouwperceel van 2.000 m² een dierenverblijf of plantenkas te realiseren van 12 m². In het ontwerp plan is in de voorschriften één dierenverblijf of plantenkas van 12 m² per bouwperceel opgenomen.
- b. Verzoek voor vergroten bouwvlak tot aan waar het perceel overgaat in bestemming "tuin-gaarde". Zoals het bouwvlak nu is gelegen kan er niet goed gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om 75 m² aan bijgebouwen op te richten. Het bijgebouw moet zoals het bouwvlak nu ligt tegen de achtergevel aan gebouwd worden. Dit blijkt nu niet uit de plankaart omdat hier niet alle bebouwing op is weergegeven. Een voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak ligt in dezelfde lijn met de bouwvlakken van Smalriemseweg nummer 25 en 27 en sluit zo ruimtelijk gezien aan bij aangrenzende percelen.

Commentaar gemeente:

- a. *De bestemming "tuin – gaarde" is opgesteld voor specifieke percelen in gebruik en te behouden als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide. Deze percelen geven de kern een open en groen karakter. De bouw van een kleine kas of stal is mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat indien het bouwperceel groter is dan 2000 m² een dierenverblijf of plantenkas is toegestaan van maximaal 12 m². Deze bepaling is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hieraan is echter toegevoegd de bepaling dat maximaal 1% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Dat betekent dat in het ontwerpbestemmingsplan vanaf 1200 m² een dierenverblijf of plantenkas mogelijk is van 12 m². Dit is een verruiming van de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan. Een verdere verruiming is echter niet gewenst omdat daarmee de openheid in de kern negatief wordt beïnvloed en schuurtjes (en andere bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming tuin) niet gewenst zijn.*
- b. *In het ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk uitgegaan van het in stand houden van de bestaande situatie. In dit geval is dan ook het bouwvlak overgenomen zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien bestaat er echter geen bezwaar tegen het verleggen van de achtergrens van het bouwvlak. Er is sprake van een marginale aanpassing en het bouwvlak sluit hierdoor aan bij aangrenzende percelen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het bouwvlak worden aangepast.*

Conclusie

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

16.

Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel tegenover Smalriemseweg 36. Tijdens de informatieavond is medegedeeld dat het perceel te klein is. Met de eigenaren van naast gelegen percelen is echter een eventuele overeenstemming mogelijk om te komen tot herverkaveling, zodat de mogelijkheid ontstaat het voornoemde perceel te verbreden. Verzoek om wijzigen bestemming zodat de mogelijkheid ontstaat een bouwvergunning af te geven.

Commentaar gemeente:

In het ontwerp-bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd als "tuin-gaarde".

Het bebouwingspatroon aan dit gedeelte van de zuidzijde van de Smalriemseweg wordt gekenmerkt door ruime kavels voor vrijstaande woningen met een gemiddelde kavelbreedte van minimaal 25 meter. Deze bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Smalriemseweg zorgt voor een goede overgangszone naar het bedrijventerrein. Het toevoegen van een extra woning op het betreffende perceel is vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel indien dit past bij het bestaande bebouwingspatroon aan dit gedeelte van de Smalriemseweg. Omdat aangegeven is dat door een herverkaveling gekomen kan worden tot een verbreding van het perceel is alsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning. In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat sprake moet zijn van een perceel met een minimale breedte van 25 meter zodat de vrijstaande woning past bij het bestaande bebouwingspatroon.

Conclusie

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

17.

- a. Bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming voor de percelen kadastraal bekend Buren M 245 en 246 van 'Agrarisch gebied' naar 'tuin-gaarde'.
- b. Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een woning mogelijk te maken op voornoemde percelen. Nu wordt de bebouwing aan de Molenweg onderbroken door deze percelen, een woning past dan ook goed in de aanwezige bebouwing. Zeker gezien de ligging van Molenweg 17, door de ligging van deze woning wordt de bebouwing richting Beusichem afgesloten.

Commentaar gemeente:

- a. *In het vigerende bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming "agrarisch". In het ontwerpbestemmingsplan "Beusichem, Kom" hebben de percelen de bestemming "tuin – gaarde". Gezien de ligging van de percelen tussen de bestaande woonbebouwing en het feitelijk gebruik van de grond is de bestemming "tuin-gaarde" een beter passende bestemming. Er is immers geen sprake meer van het gebruik als agrarische grond. De bestemming "tuin-gaarde" is opgesteld voor specifieke percelen in gebruik en te behouden als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden.*
- b. *Het gewenste bouwperceel is gelegen tussen het gemeentelijk monument (voormalige molenaarswoning) aan de Molenweg 17 en de karakteristieke woningen aan de Molenweg 15, 13 en 11. Aan de zuidzijde ligt het nieuwe landgoed "het Eng", en aan de noorzijde van de Beneden Molenweg zijn 3 vrijstaande woningen (Beneden Molenweg 7, 9 en 9b)gelegen, welke een direct ruimtelijke relatie hebben met het landgoed. Uit cultuurhistorisch oogpunt is gelet op de monumentale bebouwing en de (door)zichtlijnen geen bebouwing gewenst op voorliggend perceel.*

Conclusie

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

18.

Verzoek om nakoming bepaling in koopovereenkomst met betrekking tot het perceel gelegen achter de Sportveldstraat 84 tot het vergroten van het bouwvlak tot op de perceelgrens zodat het mogelijk wordt over het gehele verkochte bijgebouwen op te richten.

Commentaar gemeente:

Met de bewoner van de Sportveldstraat 84 te Beusichem is op 28 april 2010 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een strook grond. Deze strook grond grenst aan de achterzijde van het perceel van de woning aan de Sportveldstraat 84 en aan het bestemmingsplangebied "Hooghendijck". Met de bewoners is afgesproken dat zij de stroken kunnen gebruiken als tuin en dat de bouwgrens wordt verlegd tot op de erfgrens zodat op het gehele verkochte bijgebouwen mogen worden opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan is echter een niet-bebouwbaar strook opgenomen, terwijl dit niet vergelijkbaar is met overige gebieden in het bestemmingsplan. Gelet op de afspraken met de bewoner en de systematiek in de rest van het bestemmingsplan wordt de plankaart in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast waarbij de bouwgrens op de erfgrens wordt gelegd. De plankaart dient op dit punt in het vast te stellen plan te worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de plankaart van het bestemmingsplan waarbij het bouwvlak van het perceel Sportveldstraat 84 wordt vergroot.

19.

- a. Verzoek om verbetering van de aanduiding beschermd dorpsgezicht op de plankaart.
- b. De momumenten en karakteristieke panden zijn op een apart kaartblad (A4) zichtbaar gemaakt. Een adressenlijst ontbreekt echter. Verzoek om opnemen van adressenbestand van Rijks- en Gemeentelijke momumenten en karakteristieke panden.
- c. Verzoek om kaartblad van A4 naar A3 te vergroten en het verzoek om tevens het beschermd dorpsgezicht op A3 kaartblad op te nemen.
- d. Verzoek om opnemen passage in de toelichting over beschermde momumenten in de dorpskern van Beusichem zoals deze is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom Zoelen
- e. opgemerkt wordt, dat sloop in artikel 26.6.2 sub b van alle niet monumentale bebouwing in sommige gevallen te ver gaat, en voorgesteld wordt door de monumentencommissie te laten bepalen welke bebouwing wel en niet gesloopt moet worden door middel van het opnemen van de bepaling "gehoord de monumentencommissie" in de regels.

Commentaar gemeente:

- a. *het beschermd dorpsgezicht wordt op de plankaart weergegeven als "waarde – cultuurhistorie". Dit is aangepast conform de landelijke digitale standaard SVBP 2008. Het opnemen van een andere aanduiding voor het beschermd dorpsgezicht is vanwege de (verplichte) standaard niet mogelijk.*
- b. *Het opnemen van een adressenbestand van Rijks- en Gemeentelijke momumenten en karakteristieke panden levert een bijdrage aan de leesbaarheid van het bestemmingsplan. Het adressenbestand wordt om die reden bij het vast te stellen plan als bijlage bij de regels "toelichting beschermd dorpsgezicht" opgenomen.*
- c. *Het vergroten van het kaartblad van A4 naar A3 en het opnemen van de grens van het beschermd dorpsgezicht op deze kaart maakt de leesbaarheid van het bestemmingsplan met betrekking tot dit punt groter. Bij het vast te stellen plan zal dan ook de kaart vergroot worden opgenomen en de grens van het beschermd dorpsgezicht worden opgenomen.*
- d. *De passage in de toelichting over de beschermde momumenten in de dorpskern van Beusichem is per abuis niet opgenomen en wordt alsnog in het vast te stellen plan opgenomen.*
- e. *Opgemerkt wordt dat in artikel 26.6.2 lid b is opgenomen "alle niet bij het monumentale karakter passende bebouwing". Dus niet zoals is opgemerkt "alle niet monumentale bebouwing". Daarnaast is in 26.6.2 lid c het volgende opgenomen: "de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft gegeven". Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake*

is van een bepaling waarbij alle niet monumentale bebouwing dient te worden gesloopt en dat door middel van de bepaling in 26.6.2 lid c is gewaarborgd dat bij het toepassen van dit artikel de gemeentelijke monumentencommissie dient te worden gehoord.

Conclusie

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

IV. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. De paragraaf Externe Veiligheid is aangepast

Regels

1. Gebleken is dat de bepalingen met betrekking tot bijgebouwen, zoals opgenomen in artikel 15 “wonen” aanpassing behoeven. De bepalingen zoals opgenomen in artikel 15.2.8, lid d en lid e zijn niet werkbaar gebleken en komen te vervallen.
2. Gebleken is dat in artikel 15 “wonen”, lid 15.2.5 een bepaling ontbreekt. Het betreft de bepaling dat, als de bestaande maximale diepte van het hoofdgebouw groter is dan 15 m, de bestaande afstand maatgevend is. Omdat deze bepaling wel is opgenomen in lid 15.2.2 bij goothoogte en 15.2.4 bij afstand zijdelingse perceelsgrens, wordt ook aan artikel 15.2.5 deze bepaling toegevoegd. Hierdoor vervalt het onbedoelde onderscheid.
3. Gebleken is dat in artikel 15 “wonen” een aanvulling nodig is op de bepaling in artikel 15.2.9 lid a over maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen. Het artikel wordt aangevuld met een uitzondering op de maximale bouwhoogte voor toegangspoorten. Als er sprake is van een ontsluiting is de maximale hoogte voor toegangspoorten 1,5 meter.
4. In artikel 15 “wonen” ontbreekt de bepaling over de minimale perceelsbreedte van 15 meter voor een vrijstaande woning. Deze bepaling is wel in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en gebleken is dat gewenst is deze in het vast te stellen bestemmingsplan opnieuw op te nemen.
5. De regels bij de bestemming “maatschappelijk” dienen in de bestemmingsomschrijving te worden aangepast zodat ter plaatse van de aanduiding “onderwijs” ook (naschoolse) kinderopvang is toegestaan.
6. In verband met externe veiligheid, dit ook gelet op de gewijzigde toelichting, zijn de regels aangepast. Dit geldt voor de bestemming Bedrijf en de Algemene regels.
7. In verband met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 heeft een wijziging plaatsgevonden in de algemene procedureregels voor ontheffingen en is op sommige punten de terminologie gewijzigd.

Verbeelding

1. Aanpassing begrenzing bouwkavels Sportveldstraat 70-104.
Met de meeste bewoners van de Sportveldstraat te Beusichem is in 2010 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van stroken grond. Deze stroken grond grenzen aan de achterzijde van de percelen van de woningen aan de Sportveldstraat en aan het bestemmingsplangebied “Hooghendijck”. Met de bewoners is afgesproken dat zij de stroken kunnen gebruiken als tuin en dat de bouwgrens wordt verlegd tot op de erfgrens zodat op het gehele verkochte bijgebouwen mogen worden opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan is echter een niet-bebouwbaar strook opgenomen, terwijl dit niet vergelijkbaar is met overige gebieden in het bestemmingsplan. Gelet op de afspraken met de bewoners en de systematiek in de rest van het bestemmingsplan wordt de plankaart in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast waarbij de bouwgrens op de erfgrens wordt gelegd. Deze aanpassing geldt voor alle percelen waaraan een strook grond grenst dat aan de eigenaren is verkocht, te weten de percelen grenzend aan de Sportveldstraat nrs. 70-104.
2. Gebleken is dat op de plankaart de situatie aan de Wielstraat 18 en 20 niet juist is weergegeven. De bestemmingsaanduidingen worden aangepast aan de feitelijke situatie.

Wielstraat 18 wordt voorzien van de aanduiding “onderwijs” en Wielstraat 20 wordt voorzien van de aanduiding “gezondheidszorg”.

Bijlagen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen.

V. Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

1. Opnemen van een paragraaf met betrekking tot het radarverstoringsgebied naar aanleiding van de zienswijze van het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie.
2. Naar aanleiding van de zienswijze van de Monumentencommissie wordt de passage in de toelichting over de beschermde momumenten in de dorpskern van Beusichem in het vast te stellen plan opgenomen.

Regels

1. Ganzenhof 4 maximale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 160 m2 toegestaan.
2. In de regels toevoegen “wro-zone wijzigingsgebied” voor de bouw van twee vrijstaande woningen op percelen aan de zuidzijde van de Smalriemseweg waarbij de voorwaarde wordt opgenomen dat per bouwperceel sprake is van een minimale breedte van 25 meter.

Plankaart

1. Ganzenhof 4 maximale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 160 m2 toegestaan.
2. De begrenzing van de aanduidingen op het perceel Belvédèrelaan 7-9-11 is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Het perceel met de aanduidingen “uitvaartcentrum” en “gezondheidszorg” wordt aangepast op de plankaart.
3. Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het achterste gedeelte van het perceel Benedenmolenweg 24 voor de bouw van één vrijstaande woning met mogelijkheid voor praktijkruimte.
4. Verleggen bouwgrens Smalriemseweg 25c zodat de achterste grens van het bouwvlak in overeenstemming wordt gebracht met de bouwkavels op de aangrenzende percelen.
5. Opnemen van twee aanduidingen “wro-zone wijzigingsgebied” op twee locaties aan de zuidzijde van de Smalriemseweg waarbij per wijzigingsgebied de bouw van één vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt.

Bijlagen

1. Naar aanleiding van de zienswijze van de Monumentencommissie worden de volgende bijlagen toegevoegd / gewijzigd:
 - a. toegevoegd wordt het adressenbestand van Rijks- en Gemeentelijke momumenten en karakteristieke panden als bijlage bij de regels “toelichting beschermd dorpsgezicht”.
 - b. Gewijzigd wordt de in de toelichting opgenomen bijlage “kaart met monumenten”. Voor het verbeteren van de leesbaarheid wordt het kaartblad vergroot van A4 naar A3 en wordt op de kaart de grens van het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 26 oktober 2010, nr. B-2010-11175