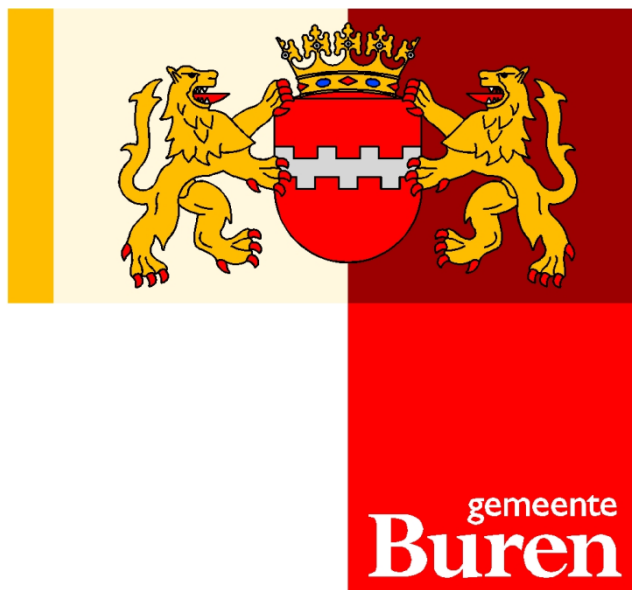


Nota zienswijze
Ontwerp Omgevingsvergunning Markt 2 te Beusichem
Locatie: Beusichem, Markt 2



Datum collegebesluit vaststelling Zienswijzennota Markt 2 16 mei 2023

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 31 januari 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor de Markt 2 te Beusichem en dit vrijgegeven voor ter inzage legging

De ontwikkeling betreft het splitsen van de brandweerkazerne in drie woningen.

Procedure

Na aanlevering van de benodigde stukken door de initiatiefnemer lag de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage van 21 februari 2023 tot en met 3 april 2023. Gedurende de termijn van inzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

Er is één zienswijze ingediend en deze is ontvankelijk. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijze is als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienschwizzen

De zienschwizze die is ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienschwizze 1

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

1. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesteld dat een bouwhoogte van 9 meter aansluit op de omliggende woningen. Reclamant vindt dit onjuist omdat alle omliggende woningen (op een afstand van 25m) een bouwhoogte hebben van circa 8 meter. De extra bouwhoogte zou zorgen voor beperkt uitzicht voor de omliggende woningen.
2. De rechter zijgevel ligt op minder dan 1,5 meter van de erfafscheiding. De geplande grote raampartij kan overlast veroorzaken in de vorm van inkijk, licht en geluid. Ook dient de geplande zijingang heroverwogen te worden, zodat overlast tot een minimum wordt beperkt voor de aangrenzende bewoners.
3. Op 2,5 meter afstand van de erfgrens staan twee hoge (25m) lindebomen. Deze zorgen van de lente tot en met de herfst voor een groen decor en fijne leefomgeving. De geplande achtertuinen liggen grotendeels in de schaduw van deze bomen. Het plan zou niet moeten leiden tot sanering van de bomen.

Reactie gemeente Buren

Ad 1. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 10 meter. Met een bouwhoogte van 9 meter wordt aangesloten bij de planologisch maximaal toegestane bouwhoogten in de omgeving.

Ad 2. De detaillering van de rechterzijgevel wordt als volgt gewijzigd: er komt tegen de gehele erfgrens van Molenweg 1a een gemetselde muur van 1,8 meter hoog, waarbij deze ter plaatse van de entree van de nieuwe woning aan Markt 2 hoger ligt (3 meter). Tegen de erfgrens van 1b komt een onderhoudsvrije/arme schutting. Tevens wordt de bestaande raampartij, die hier al jaren zat, kleiner gemaakt, ondoorzichtig gemaakt en op een minimale hoogte van 1,80 meter geplaatst. De tekening behorende bij de vergunning is aangepast. Initiatiefnemer en reclamant zijn dit gezamenlijk overeengekomen.

Ad 3. Dit is een privaatrechtelijke kwestie en heeft geen invloed op de omgevingsvergunning. Initiatiefnemer en reclamanten hier maken hier onderling afspraken over. Een kapvergunning is niet nodig op basis van de APV artikel 4.11a en lijst Waardevolle bomen.

3 Bijlagen

1. Zienschwizzen

Bijlage 1.

Zienswijze 1:

Aan: B&W gemeente Buren
t.a.v. Wethouder Weled. Hr. [REDACTED]

cc. gemeente@buren.nl, [REDACTED]

Betreft: Ontwerp omgevingsvergunning Beusichem Markt2 dd. 20-02-2023
en
Ontwerp omgevingsvergunning Markt 1a,1b,1c, in Beusichem
ODR2116240

Zienswijze.

Tegen wijziging van de bestemming – bedrijfsterrein naar wonen- is in principe geen bezwaar. Echter een aantal aspecten van de omgevingsvergunning dienen heroverwogen waarbij ook inspraak en belangen van omwonenden worden meegenomen. Door de aanvrager [REDACTED] zijn we in oktober 2021 geïnformeerd over het plan. Onze argumenten en zorgen hebben we verwoord in een notitie welke op 24 nov 2021 is verstuurd naar [REDACTED], alsmede naar de ODR en de gemeente Buren. Dit heeft toen niet geleid tot verder overleg met genoemden. Het is niet bekend of deze notitie is meegenomen bij het opstellen van de Ontwerp omgevingsvergunning/Ruimtelijke onderbouwing. Een gesprek met [REDACTED] d.d. 27/3/23 gaf geen opheldering hieromtrent. Wel kon zij andere punten toelichten. Helaas bleven punten t.a.v. de bouw onduidelijk doordat de ODR vertegenwoordiger die zou deelnemen aan dit gesprek toch niet aanwezig was.

-Bouwhoogte.

In de ontwerp omgevingsvergunning Markt2 wordt onder 3.2 gesteld dat de bouwhoogte van 9 meter aansluit op de hoogte van de omliggende woningen. Dit is onjuist. De omliggende woningen die op een afstand van ± 25 m liggen zijn: Beneden Molenweg nrs. 2,4,6 en Molenweg nrs. 1,1a,1b,1c. Al deze woningen hebben een maximale hoogte van ± 8 meter. De extra hoge bouwhoogte van het te realiseren pand beperkt het uitzicht van direct omwonenden, terwijl het gevoel van opgesloten zitten wordt versterkt. Hoewel het bestemmingsplan in de kern Beusichem in het algemeen een bouwhoogte tot 10 meter schijnt toe te laten dient ons inziens de welstandscommissie de plaatselijke situatie, met in acht neming van het

bouwplan met omliggende bebouwing, en de woonbeleving van de aangrenzende bewoners, nogmaals te beoordelen.
Er is geen andere reden opgevoerd voor het toestaan van een bouwhoogte van 9 meter. Deze dient ons inziens dan ook niet hoger te zijn dan de omliggende 7 woningen. Ook bij een aanvaardbare hoogte van ± 8 m kunnen de drie wooneenheden immers heel goed worden gerealiseerd.

-Detailering rechterzijgevel.

De rechter zijgevel ligt op minder dan 1,5 meter van de erfafscheiding. Zover bekend staat de landelijke/gemeentelijke bouwverordening geen raampartijen toe op zo'n korte afstand van de erfgrens. De geplande grote raampartij kan overlast veroorzaken in de vorm van inkijk, licht en geluid. Het toestaan van deze raampartij zou heroverwogen moeten worden. Het is mede de verantwoordelijkheid van de gemeente om geen ongewenste woonomgeving te laten ontstaan.

Ook de geplande zij-ingang dient heroverwogen, en in elk geval zodanig uitgevoerd zodat overlast tot een minimum wordt beperkt voor de aangrenzende bewoners. De details betreffende uitvoering, op of voor de erfscheiding, alsmede de erfscheiding zelf, zijn onvoldoende bekend.

-Begroeiing.

Op $\pm 2,5$ m afstand van de erfgrens staan twee mooie ± 25 m hoge lindebomen van >60 jaar oud (een op perceel [REDACTED] en een op perceel [REDACTED]). Deze zorgen van lente tot en met herfst voor een prachtig groen decor en een fijne leefomgeving.

De twee geplande achtertuinen liggen grotendeels in de schaduw van deze bomen terwijl in de herfst er zeker overlast te verwachten is van vallende bladeren. De functie en het lot van deze bomen dient vooraf onderkend te worden, ook door de gemeente, en in de ontwerp omgevingsvergunning opgenomen teneinde later problemen tussen bewoners hieromtrent te vermijden.

Een en ander zou niet moeten leiden tot sanering van de bomen met eventueel daarbij optredende kosten.

De bewoners

[REDACTED]

[REDACTED]

