

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Kom Eck en Wiel”, “Kom Ingen” en “Kom Kerk-Avezaath”

Bestemmingsplan	: “Kom Eck en Wiel”, “Kom Ingen”, en “Kom Kerk-Avezaath”
Datum vaststelling raad	: 27 september 2011
Behorend bij raadsbesluit	: RV/11/00060

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Kom Eck en Wiel”, “Kom Ingen” en “Kom Kerk-Avezaath”

Het plangebied heeft betrekking op de bebouwde kommen van Eck en Wiel, Ingen en Kerk-Avezaath. Dit is exclusief de buurtschappen en nieuwe ontwikkelingen als Het Woud in Ingen en Teisterbant in Kerk-Avezaath.

Het gaat hier om zogenaamde conserverend bestemmingsplannen. Dit zijn plannen die uitgaan van het in stand houden van de situatie zoals deze nu grotendeels is (qua gebruik en bebouwing).

De bestemmingsplannen hebben hoofdzakelijk tot doel om tot een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te komen ter vervanging van de verschillende geldende bestemmingsplannen.

De drie ontwerpbestemmingsplannen hebben met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 6 juni 2011 tot en met 17 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling, digitaal als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Kom Ingen:

Nummer	Naam	Adres	Datum verzonden
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Kom Eck en Wiel:

Nummer	Naam	Adres	Datum verzonden
7.			
8.			
9.			
10.			

Kom Kerk-Avezaath:

Voor bestemmingsplan “Kom Kerk-Avezaath” zijn geen zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen voor Kom Ingen en Kom Eck en Wiel zijn voor het einde van de termijn verzonden (deze termijn liep tot en met 17 juli 2011). Geconcludeerd wordt dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van de bestemmingsplannen. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan “Kom Eck en Wiel”, “Kom Ingen” en “Kom Kerk-Avezaath” (de versies met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen Kom Ingen

Zienswijze 1

Samenvatting

- 1.a De groenstrook langs het oude kerkpad tussen de Gang en het dorpsplein en gelegen achter de huizen Fruithof 39 t/m 47 is voorzien van de bestemming “verkeer”. Reclamant vindt deze bestemming niet passend en is van mening dat de bestemming “groen” meer recht doet aan deze groenstrook.
- 1.b Daarnaast vindt reclamant dat het gehele kerkpad (van Gang tot dorpsplein) met aangrenzende groenstroken moet worden voorzien van de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” omdat het kerkpad vanwege ouderdom en betekenis van de structuur van het dorp Ingen van grote cultuurhistorische waarde is.
- De bestemming “verkeer” voor het kerkpad biedt mogelijkheden voor het optrekken van erfafscheidingen, scheidingsmuren en het inrichten en uitgeven van de grond als tuin. Dit doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde van het kerkpad en wat gemeente en buurtbewoners ten tijde van de bouw van de wijk Fruithof hebben willen voorkomen. Deze bestemming biedt geen zekerheid over een zorgvuldig omgaan en een behoud van het cultuurhistorisch waardevolle kerkpad en haar groene uitstraling.
- 1.c Aan het pand Gang 2 dient de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie karakteristiek” te worden toegekend om de karakteristieke uitstraling van deze, tevens voor de entree van het dorp Ingen beeldbepalende, woning te behouden. Deze dubbelbestemming is in het bestemmingsplan opgenomen “ter bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden”.
- 1.d Reclamant verzoekt om aanpassing van artikel 18 op de volgende punten:
- Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een pand met de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie karakteristiek” (artikel 18) ontbreekt als voorwaarde het vooraf horen van de monumentencommissie. Aan artikel 18 moet dezelfde voorwaarde worden toegevoegd zoals is opgenomen in artikel 17.4.3.

In artikel 18.2.1 staat de term “waarde – karakteristiek gebouw” waar de term “waarde – cultuurhistorie karakteristiek” is bedoeld.

Reactie gemeente Buren:

- 1.a *De door reclamant genoemde groenstrook heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “verkeer”. De door reclamant voorgestelde bestemming “groen” is bij nader inzien een beter passende bestemming voor bedoelde groenstrook. Er is in dit geval sprake van ruimtelijke relevant en structureel groen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast.*
- 1.b *De vaststelling dat sprake is van een kerkpad dat vanwege het historische karakter van betekenis is voor het dorp Ingen is correct. Het kerkpad heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “verkeer”. In de omschrijving van de bestemming “verkeer” is opgenomen dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor o.a. “wegen, fiets- en voetpaden met bermen”. De bestemming “verkeer” is dus in dit geval een passende bestemming. De dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” is opgenomen voor gronden met een grote cultuurhistorische waarde binnen het dorp Ingen. Om te voorkomen dat deze waarden worden beschadigd is voor deze gronden een strikte bebouwingsregeling van kracht, welke inhoudt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien hiervoor een binnenplanse omgevingsvergunning is verleend. Bij het opstellen van de regeling is met name gedacht aan bouwwerken zoals woningen, bijgebouwen etc. Omdat*

op het als “verkeer” bestemde kerkpad geen gebouwen kunnen worden opgericht zien wij geen meerwaarde in het opnemen van de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie”. De beperkte mogelijkheden voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming “verkeer” doen geen afbreuk aan het historische karakter van het kerkpad. Tot slot wordt opgemerkt dat voor het bepalen van de begrenzing van het gebied, waarop de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” van toepassing is, een zaak is waarvoor de monumentencommissie is gehoord. Bij de bepaling van de begrenzing is het kerkpad tussen de Gang en het dorpsplein niet opgenomen. Dit is conform het advies van de monumentencommissie.

- 1.c De vaststelling dat het pand Gang 2 een karakteristieke uitstraling heeft is correct. Dit houdt echter niet in dat het pand ook de status heeft van “beeldbepalend pand”. Deze status wordt door de monumentencommissie toegewezen. De dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie karakteristiek” is opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alleen de panden met de status beeldbepalend voorzien van deze dubbelbestemming.*

Opgemerkt wordt dat wel rekening is gehouden met de karakteristieke uitstraling van het pand Gang 2 in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Fruithof 1 / De Brei. Dit perceel betreft het perceel aan de Fruithof ten oosten van het pand Gang 2. Vanwege de karakteristieke uitstraling van het pand Gang 2 is aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde verbonden dat rekening moet worden gehouden met de karakteristieke uitstraling van dit pand.

- 1.d Het is correct opgemerkt dat in artikel 18 de voorwaarde ontbreekt voor het vooraf horen van de monumentencommissie bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een pand met de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie karakteristiek”. Deze voorwaarde is per abuis niet in de regels van artikel 18 opgenomen en wordt alsnog toegevoegd.*

Het is correct dat in artikel 18 de term “waarde-karakteristiek gebouw” is genoemd terwijl dit moet zijn: “waarde-cultuurhistorie karakteristiek”. Deze term is per abuis foutief vermeld en wordt aangepast.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verwoord onder a en b.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan. Reclamant heeft de percelen, kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie I, nrs. 160, 161 en 1100 in haar bezit. Deze percelen zijn gelegen in het buitengebied en zijn in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. Door de wijziging in het ontwerpbestemmingsplan lijdt reclamant schade vanwege het ontbreken van een spuitzone. Door mogelijke toekomstige woningbouw kan reclamant niet op een veilige en verantwoorde wijze de gewassen bespuiten.

Reactie gemeente Buren:

De percelen van reclamant hebben in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” de bestemming “agraris”. Het perceel waar reclamant op doelt heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “agraris met bijbehorend agrarisch bouwperceel” waarop een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Het perceel is sinds geruime tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Om die reden is het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan conform het feitelijke gebruik

bestemd, namelijk “wonen”. Er is dus geen sprake van de door reclamant genoemde toekomstige woningbouw.

Omdat er sprake is van een bestaande situatie heeft reclamant al langer te maken met de beperkingen met betrekking het bespuiten van gewassen. De wijziging in het ontwerpbestemmingsplan levert dus geen extra beperkingen op.

Conclusie:

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

Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamant verzoekt om wijziging van de bestemming van het perceel Weverstraat 9 te Ingen. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Ingen” de bestemming “detailhandel”. Omdat er sinds 1 januari 2011 geen sprake meer is van het gebruik als detailhandel wordt verzocht om de bestemming aan te passen aan het feitelijk gebruik, namelijk “wonen”. Verzocht wordt om het gehele perceel, inclusief het weiland, op te nemen in het bestemmingsplan “Kom Ingen” en wordt voorzien van de bestemming “wonen”.

Reactie gemeente Buren:

Het perceel Weverstraat 9 heeft in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Ingen” de bestemming “detailhandel”. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is de bestaande situatie. Volgens reclamant is sinds 1 januari 2011 er geen sprake meer van detailhandel en heeft het pand de hoofdfunctie wonen. Om die reden wordt voor het perceel Weverstraat 9 de bestemming “wonen” opgenomen. Zoals ook bij andere percelen waar in het verleden een detailhandelsbestemming op lag welke niet meer wordt uitgeoefend, wordt het perceel voorzien van de aanduiding “detailhandel” waardoor hier toch nog in beperkte mate detailhandel mogelijk wordt gemaakt, een maximaal vloeroppervlak van 50 m2. Het gehele perceel, inclusief het weiland, is reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Ingen”. Het gedeelte van het perceel dat in gebruik is als weiland heeft de bestemming “tuin – gaarde”.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding de bestemming “detailhandel” te wijzigen in de bestemming “wonen” met de aanduiding “detailhandel”. Tevens wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding “sba-cv3” opgenomen.

Zienswijze 4

Samenvatting

Reclamant verzoekt om een bouwmogelijkheid op het perceel Woudstraat 11 te Ingen. Reclamant heeft in de afgelopen periode meerdere keren overleg gevoerd met de gemeente en was in de veronderstelling dat zijn plan werd betrokken bij het bestemmingsplan voor Het Woud. Nu dat niet het geval is verzoekt reclamant om een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan “Kom Ingen”.

Reactie gemeente Buren:

Reclamant merkt op dat eerder gevoerd overleg over zijn plan tot woningbouw op het perceel Woudstraat 11 te Ingen niet heeft geleid tot het door reclamant gewenste resultaat.

Eén of twee nieuwe woningen op deze locatie is vanuit ruimtelijke oogpunt acceptabel. Het perceel is van voldoende omvang om maximaal 2 woningen mogelijk te maken. De beoogde woningen tasten het ruimtelijk beeld niet wezenlijk aan. Om de bouw van de gevraagde woningen mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor de bouw van maximaal 2 woningen op het perceel Woudstraat 11 onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

Zienswijze 5

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor het Dr. AR Holplein 5.

Reactie gemeente Buren:

Op basis van het, op dit moment, geldend bestemmingsplan, heeft het perceel van reclamant de bestemming "Handel en bedrijf". Het perceel van reclamant zal de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" krijgen.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan wordt aangepast.

Zienswijze 6

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar dat er alleen een woonbestemming ligt op het perceel aan het Dr. AR Holplein 11. De bedrijfsbestemming wenst reclamant te behouden, zoals deze al jaren bestaat. Op de locatie bestaat al jaren een vergunning voor bedrijfsactiviteiten categorie 3. In 1988 is er een gedeeltelijke herziening geweest op deze locatie.

Reactie gemeente Buren:

Op basis van het, op dit moment, geldend bestemmingsplan, heeft het perceel van reclamant de bestemming "Bedrijven". Reclamant geeft aan dat nog steeds een bedrijf "Drukkerij" gevestigd is. Het perceel van reclamant zal de bestemming "Bedrijf" krijgen. Bij de gemeente is dit bedrijf bekend als "kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen". Dit betreft milieucategorie 2. De categorie 3 die reclamant aanhaalt is gebaseerd op oude (milieu) wetgeving. Het bedrijf krijgt dan ook de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ingekomen zienswijzen Kom Eck en Wiel

Zienswijze 7

Samenvatting

a. Reclamant geeft aan dat hun perceel bestemd is als “tuincentrum”, uitsluitend voor tuincentrum en kwekersbedrijf. Op het perceel wordt al meer dan 30 jaar in combinatie met een tuincentrum een hoveniersbedrijf uitgevoerd. Reclamant verzoekt om de tekst van artikel 5.1, lid b van het bestemmingsplan te wijzigen in: *“ter plaatse van de aanduiding ‘tuincentrum’, uitsluitend voor een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekersbedrijf”*.

Reactie gemeente Buren

a. Het perceel van reclamant heeft de bestemming “Detailhandel”. Daarbij geldt de aanduiding “tuincentrum”. Reclamant voert al meer dan 30 jaar een hoveniersbedrijf uit. Een hoveniersbedrijf tot en met een bruto vloeroppervlak van 500m², heeft eenzelfde milieucategorie als een tuincentrum. Beiden betreffen milieucategorie 2. Gelet hierop wordt artikel 5.1, lid b aangepast conform voorstel van reclamant.

Conclusie

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

Zienswijze 8

Samenvatting

a. Op het perceel aan de Adam van Delenstraat 8 is een bedrijf “Sports For All” gevestigd. In de regels is opgenomen dat het perceel de bestemming “Maatschappelijk” heeft. De toelichting geeft aan dat maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan als, scholen, kerken, buurthuizen en andere sociale, educatieve, culturele, gezondheids- of overheidsinstellingen. Ten behoeve van een flexibele bestemmingsplanregeling, is geen specifieke functie aangeduid in het bestemmingsplanvlak. Reclamant verzoekt om een bestemming op te nemen voor het perceel, waardoor een openbaar zwembad en een fitnesscentrum zijn uitgesloten.

Reactie gemeente Buren

a. Op basis van een gedeeltelijke herziening uit het verleden voor dit perceel is een bestemming “detailhandel-, horeca-, dienstverlenende en overige bedrijven” neergelegd met als aanduiding “praktijkruimte met een therapie – annex oefenbad met oefenruimte”. De bestemming voor de Adam van Delenstraat 8 is geactualiseerd. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is geen aanduiding opgenomen. Voor dit perceel zal een aanduiding opgenomen worden zoals hierboven omschreven. Een openbaar zwembad en fitnesscentrum zijn in die aanduiding niet passend.

Conclusie

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

Zienswijze 9

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in wijzigingsbevoegdheid 5b (van de regels) voor komplan Eck en Wiel is opgenomen dat twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. In de toelichting van hetzelfde bestemmingsplan staat dat er een mogelijkheid is voor twee vrijstaande woningen of een twee-onder-één-kap woning. Reclamant geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar een twee-onder-één-kap woning.

Reactie gemeente Buren

Met twee halfvrijstaande woningen wordt een twee-onder-één-kap woning bedoeld. De voorkeur van reclamant is dus al verwerkt in het bestemmingsplan. Om de toelichting en de regels goed op elkaar af te stemmen, wordt de toelichting zo aangepast dat enkel twee halfvrijstaande woningen (een twee-onder-één-kap woning) mogelijk zijn. Gelet op de breedte van het perceel is het stedenbouwkundig ongewenst om hier twee vrijstaande woningen te realiseren.

Conclusie

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

Zienswijze 10

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het braakliggende terrein aan de Adam van Delenstraat 6c (bedrijfsbestemming) niet is opgenomen voor woningbouw. Eerder heeft reclamant een verzoek gedaan om een plan voor woningbouw op te nemen en doet dat nu opnieuw. Het vorige verzoek is bijgevoegd met een opzet van de toekomstige woningbouw.

Reactie gemeente Buren

Uit het verzoek van reclamant blijkt niet dat hij de eigenaar is van de grond. Iemand anders staat ingeschreven als eigenaar. Het plan van reclamant beslaat niet het gehele perceel aan de Adam van Delenstraat 6c, althans niet alles is ingekleurd. De opzet van de verkaveling en de ligging van de woningen is niet passend in de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Het wordt daarmee een eigen gebiedje voor woningbouw dat geen relatie heeft met de omgeving. Uit het verzoek blijkt verder niet in hoeverre rekening gehouden is met de naastgelegen maatschappelijke bestemming (Adam van Delenstraat 8).

Conclusie

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

IV. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Tussen haakjes staat een verwijzing naar de zienswijze die aanleiding vormt om dat onderdeel aan te passen.

Toelichting

Eck en Wiel:

In de toelichting wordt voor wijzigingsgebied 5b opgenomen dat enkel twee halfvrijstaande woningen (een twee-onder-één-kap woning) mogelijk zijn (zienswijze 9).

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

Het artikel "Waarde-cultuurhistorie karakteristiek" wordt aangepast (zienswijze 1).

Eck en Wiel:

Voor het perceel van de Prinses Beatrixstraat 39 is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' ook een hoveniersbedrijf is toegestaan (zienswijze 7);

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

Ingen:

1. De groenstrook langs het oude Kerkpad tussen de Gang en het dorpsplein krijgt de bestemming Groen (zienswijze 1);
2. Het perceel Weverstraat 9 is gewijzigd van "Detailhandel" in "Wonen" met een aanduiding "detailhandel". Tevens wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding "sba-cv3" opgenomen (zienswijze 3);
3. Voor de Woudstraat 11 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 1 of 2 vrijstaande woningen (zienswijze 4);
4. Voor het Dr. AR Holplein 5 is de bestemming gewijzigd van "Wonen" in "Bedrijf" tot en met categorie 2 (zienswijze 5);
5. Voor het Dr. AR Holplein 11 is de bestemming gewijzigd van "Wonen" in "Bedrijf" tot en met categorie 2 (zienswijze 6).

Eck en Wiel:

1. Voor de Adam van Delenstraat 8 is de aanduiding "praktijkruimte" toegevoegd, teneinde te regelen dat hier enkel een praktijkruimte met oefenbad en oefenruimte is toegestaan (zienswijze 8);

V. Aanpassingen ambtshalve voor de drie komplannen

Toelichting

1. De paragraaf over de Handhavingsnota is verwijderd;
2. De paragraaf voor Externe Veiligheid is aangepast.

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

1. Artikel 2.1.4 (goothoogte) is verwijderd en de inhoud is toegevoegd aan artikel 2.1.3;
2. In de bestemming "Groen" is de bouwhoogte voor speelvoorzieningen (toestellen voor sport en spel) aangepast van 3 naar 4 meter;
3. In de algemene afwijkingsregels is het artikel voor "Voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector" aangepast.

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

Eck en Wiel:

1. Het dorpshuis "'t Ecksternest" aan de Prinses Beatrixstraat 46 heeft voor een klein deel de bestemming "Wonen". Dit wordt gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk (inclusief bouwvlak). Tevens wordt voor het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter opgenomen;
2. Wijzigingsbevoegdheid nummer 6 wordt ruimtelijk logischer neergelegd. Dit betekent ook een aanpassing van de bestemming "Groen" direct rondom deze wijzigingsbevoegdheid. De bestemming "Water" direct ten westen van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast in de bestemming "Groen";
3. Bij de bouwaanduidingen is "sba-ahr" in de legenda toegevoegd.

Ingen:

1. Bij de Dorpsstraat 16 wordt de bestemming "Wonen" dusdanig neergelegd dat het bestaande bijgebouw binnen de bestemming "Wonen" en het bouwvlak ligt;

Kerk-Avezaath;

1. De grond behorend bij de woning aan de Dorpsstraat 23 heeft deels de bestemming "Bedrijf". Dit wordt aangepast in de bestemming "Wonen".

VI. Bijlagen

1. Zienswijzen (kopieën)