

BIJLAGE TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan ZOELLEN, KOM

Gemeente Buren

Deze bijlage bestaat uit:

- Aanvulling beleidsregels bestemmingsplannen
- Kaart met Monumenten

BIJLAGE AANVULLING BELEIDSREGELS BESTEMMINGSPLANNEN



Bijlage 2 bij B&W advies d.d. 4 mei 2010

Waarom een voorstel tot wijziging van het beleid?

- *Actuele bestemmingsplannen*
Het doel van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van actuele bestemmingsplannen, welke aansluiten op de eisen van de tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in een gebied.
- *Betere leesbaarheid bestemmingsplannen*
De bestemmingsplannen worden eenvoudiger te lezen. In de regels zijn diverse artikelen samengevoegd zonder dat er inhoudelijke wijzigingen zijn, zodat meer overzicht en een compacte weergave ontstaat.
- *Gelijkkuidende bestemmingsplannen voor alle kernen en bedrijventerreinen*
Alle nog te actualiseren plannen voor de kernen en bedrijventerreinen worden op eenzelfde wijze opgesteld, zodat binnen de gemeente ook dezelfde regels gaan gelden. Dat is op dit moment nog niet het geval.
- *Deregulering*
Om te voorkomen dat voor allerlei 'kleine' plannen, zoals het uitbreiden van een woning, het bouwen van een garage of het starten van een bedrijfje aan huis, steeds een aanpassing of een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is, bieden de nieuwe bestemmingsplannen al diverse (bouw)mogelijkheden. Geprobeerd is om zoveel mogelijk bij recht toe te staan.

Wat is inhoudelijk in de regels gewijzigd?

Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen het algemeen geldende beleid voor de kommen en de situatie die specifiek van toepassing is op die van de kommen van Beusichem en Zoelen.

Algemeen

1. *Verruiming gebruiksmogelijkheden bebouwing in dorpskern Beusichem*
Een gedeelte van de dorpskern van Beusichem heeft een centrumbestemming. Dit is een algemene bestemming waarbinnen diverse gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen: detailhandels- en ambachtelijke bedrijven, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, openbare- en bijzondere doeleinden, ateliers voor kunstenaars en bewoning. Horeca wordt nu direct mogelijk gemaakt door een ontheffingsmogelijkheid. De reden hiervoor is dat per ontwikkeling de afweging kan worden gemaakt of er geen blijvende onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu ontstaat. Indien dit bij recht al wordt toegestaan, is een dergelijke afweging niet meer mogelijk. Voor Zoelen is geen centrumbestemming opgenomen. De kern is daarvoor te klein en van een behoefte aan dergelijke gebruiksmogelijkheden is tot op dit moment niet gebleken.
2. *Bestaande wijzigingsbevoegdheden worden gehandhaafd*
In de geldende bestemmingsplannen Kom Beusichem en Kom Zoelen is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van individuele woningen. Deze percelen zijn specifiek genoemd in de plannen. In de nieuwe (conserverende) bestemmingsplannen is gekozen om de wijzigingsbevoegdheden in principe te handhaven ongeacht het feit of ze gedurende de vorige planperiode zijn benut. Hierbij is uiteraard wel gekeken of de wijzigingsbevoegdheden vanuit ruimtelijk oogpunt nog steeds aanvaardbaar zijn.
3. *Ontheffing voor Bed & Breakfast*
Bij de algemene ontheffingsregels is een ontheffing opgenomen ten behoeve van bed & breakfast. Hierdoor krijgt het eerder opgestelde beleid voor bed & breakfast een vertaling in de nieuwe bestemmingsplannen. Daarnaast worden de mogelijkheden in het beleid enigszins verruimd doordat de beperking van het aantal slaapplekken per kamer is

vervallen. Het maximaal aantal van 3 slaapkamers en maximaal 6 personen blijft gelden. Dit in verband met andere van toepassing zijnde wetgeving. In principe moet gebruik worden gemaakt van de bestaande woning. In bijzondere situaties kan daarvan worden afgeweken en kan gebruik worden gemaakt van een vrijstaand bijgebouw. Het maximale vloeroppervlak is 60 m². Door het opnemen van deze maat wordt voorkomen dat een zelfstandige woning ontstaat.

4. *Ontheffing voor mantelzorg*

Bij de algemene ontheffingsregels is een ontheffing opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Hierdoor krijgt het eerder opgestelde beleid voor mantelzorg een vertaling in de bestemmingsplannen. Ook hierbij geldt een maximaal vloeroppervlak van 60 m². Door het opnemen van deze maat wordt voorkomen dat een zelfstandige woning ontstaat.

5. *Monumenten*

Met als oogmerk het in stand houden dan wel het herstellen van de karakteristiek van monumenten zijn twee extra ontheffingen opgenomen t.o.v. van de meest recente komplannen Buren en Maurik:

- voor een extra woning die wordt gerealiseerd binnen de bestaande inhoud van het bestaande monument (of voor panden groter dan 1.000 m³);
- voor de plaatsing van een bijgebouw(en) bij een monument.

Een extra woning is alleen wenselijk als dit bijdraagt aan het gewenste behoud van cultuurhistorische waarden van het monument. Twee huishoudens kunnen de kosten van herstel en reparatie van een dergelijk groot gebouw makkelijker dragen.

In beide gevallen zal de gemeentelijke monumentencommissie moeten worden gehoord voor een toetsing tot behoud van de karakteristiek van het pand; de aanpassing mag niet leiden tot een aantasting van de waardevolle karakteristiek van het pand.

6. *Aanpassing bouw- en goothoogtes (bedrijfs)woningen*

In de bestemmingsplannen is in bepaalde gevallen de bouwhoogte verruimd en aangepast aan de wetgeving vanuit het Bouwbesluit. De goothoogte is in sommige gevallen vervallen. De reden hiervoor is dat de nokhoogte meer beeldbepalend is en hierdoor meer ruimte wordt geboden voor het ontwerpen. Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen geldt dat de bouwhoogte verruimd is van 10 m naar 11 m. Dit omdat het Bouwbesluit is gewijzigd en het lastig is binnen een maximale nokhoogte van 10 m een woning te bouwen die voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen.

7. *Uitbreiding regeling voor bijgebouwen bij bestemming "wonen".*

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen geldt dat het gezamenlijk bebouwd oppervlak van alle aanbouwen en bijgebouwen maximaal 75 m² mag bedragen. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60%. Op dit moment is hiervoor in de bestaande bestemmingsplannen nog geen gelijklopende regeling. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt in de bestaande bestemmingsplannen voor de kom Beusichem en Zoelen 40 m² tot maximaal 60 m². Uit het grote aantal ontheffingen dat wordt verleend om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk te maken blijkt dat dit maximum in de huidige praktijk niet meer voldoende is. Uit de diverse aanvragen is gebleken dat een maximum oppervlakte aan bijgebouwen tot 75 m² wel volstaat zonder dat daarbij 'overlast' ontstaat voor omwonenden of andere belanghebbenden.

De bijgebouwen dienen daarnaast op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Daarmee wordt de openheid en het karakter van het straatbeeld niet aangetast.

De begripsbepalingen voor bijgebouwen wordt zodanig aangepast dat geen onderscheid meer wordt gemaakt in aan- of bij- of uitbouwen. Dit zijn allemaal bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Daarmee kan in voldoende mate worden gestuurd op datgene wat noodzakelijk is om te regelen.

N.B. In het ontwerp Besluit omgevingsrecht wordt een ruimere maximum oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Volgens dit ontwerpbesluit mogen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gezamenlijk niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een absoluut maximum van 100 m². Deze ruime maat kan voor maximale mogelijkheden in de bestemmingsplannen zorgen en deregulerend werken. Vooral nog is hier niet voor gekozen omdat deze maat als te ruim wordt gezien voor de landelijke kernen Beusichem en Zoelen. Daarnaast is nog onduidelijk of deze maat in de definitieve wetsteksten blijvend gehanteerd zal worden. Ook de

afstand die moet worden aangehouden alsook de verwoording van de begripsbepalingen worden mogelijk aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo.

8. *Erkers*

Bij de algemene ontheffingsregels is toegevoegd dat een erker maximaal 2/3^{de} van de gevel mag beslaan. Daarmee wordt bereikt dat het straatbeeld verbeterd wordt.

9. *Restgroen*

Op de verbeeldingen is in een aantal gevallen de bestemming "verkeer" ingeruild voor een "groenbestemming". De reden hiervoor is dat een aantal perceeltjes restgroen is verkocht aan bewoners, waardoor de bestemming verkeer niet meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

10. *Water*

Om de waterbelangen goed af te wegen en ruimtelijk vast te leggen is een concept wateradvies aan het Waterschap Rivierenland gevraagd. Voor de te actualiseren bestemmingsplannen (Beusichem, Zoelen en de Bedrijventerreinen) geldt in grote lijnen dat het Waterschap adviseert om de A-watgangen als doorgaande wateren te bestemmen. Daarnaast dient de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbeheerszone' correct te worden weergegeven en moet realisatie van waterberging en wadi's afdoende geregeld zijn.

In grote lijnen komt het neer op een goede waterberging; dit zal planologisch-juridisch in de bestemmingsplannen goed vastgelegd worden.

11. *Knelpunten brandweer / parkeren*

Tijdens de begrotingsbehandeling 2009 heeft de gemeenteraad besloten alle knelpunten van de brandweer op te lossen. Geconstateerd is dat vooral in de woonwijken met veel rijwoningen sprake is van parkeerproblemen. Door de smalle straatjes en onjuist parkeren ontstaan knelpunten ten aanzien van de bereikbaarheid voor de brandweer. Dit kan worden opgelost door bepaald groen om te vormen naar parkeren. Hiertoe zal binnen de bestemming "groen" de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen worden opgenomen. In de regels staan wel de voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan. Dit geldt voor alle te actualiseren bestemmingsplannen.

12. *Archeologie*

Het standpunt ten aanzien van het aspect archeologie is niet in deze memo opgenomen. Dit omdat het momenteel nog onzeker is hoe het een en ander beschreven moet worden zodat voldaan wordt aan wet- en regelgeving. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij ADC en mogelijk aanvullend onderzoek uitgevoerd.

13. *Externe Veiligheid*

Voor het aspect Externe Veiligheid wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend. Indien dat wijzigingen geeft in de regels van de bestemmingsplannen dan wordt dat aanvullend op deze memo in de bestemmingsplannen verwoord.

Kom Beusichem

1. Er zijn zes individuele verzoeken voor nieuwe woningen in de kern Beusichem. Van deze verzoeken zijn er vier als positief oftewel aanvaardbaar beoordeeld vanuit ruimtelijk oogpunt. De initiatieven worden in het komplan als wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Welke locaties dit betreft wordt specifiek verwoord in de toelichting van de bestemmingsplannen. Het opnemen van de volledige bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan vergt een tamelijk uitgebreid onderzoek- en overlegtraject en is gezien het conserverende karakter van de bestemmingsplannen niet wenselijk. In de plantoelichting en in de regels is opgenomen dat enkel van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien sluitende financiële afspraken (door sluiting van een overeenkomst of vaststelling van een exploitatieplan) zijn gemaakt met de ontwikkelende partij. Het opnemen van een bevoegdheid tot wijzigen kan geen aanleiding zijn voor toekenning van een tegemoetkoming in planschade. Toekenning is pas aan de orde bij de toepassing van de bevoegdheid. Dit houdt in dat een planwijziging zelf wel aanleiding kan

zijn voor toekenning van een tegemoetkoming in de planschade (6.1, 2b Wro). Hierover wordt echter een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

2. Het terrein van De Graaf, gelegen op het voormalige tuincentrum aan de Oranjestraat in Beusichem, wordt in het bestemmingsplan opgenomen, omdat hiervoor reeds een vrijstellingsprocedure is doorlopen en het besluit is genomen en bekendgemaakt.
3. De speeltuin in Beusichem is niet als zodanig bestemd. De bestemming is namelijk "groen" waarbinnen de speeltuin is toegestaan. Het specifiek bestemmen als "speeltuin" geeft te weinig flexibiliteit en ruimte in het bestemmingsplan.
4. Voorgesteld wordt de bestemming woonwagenerf die niet meer in gebruik is aan te passen naar de bestemming wonen.
5. Voor een klein plangebied aan de Pietersteeg wordt nog een afweging gemaakt hoe deze te bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan.

Korn Zoelen

1. Er zijn in totaal drie individuele aanvragen voor nieuwe woningen in de kern Zoelen. Deze aanvragen zijn positief oftewel aanvaardbaar beoordeeld vanuit ruimtelijk oogpunt. De initiatieven worden in het komplan als wijzigingsbevoegdheden opgenomen en zijn specifiek benoemd in de toelichting van de bestemmingsplannen.
2. De Corsoclub Zoelen, gevestigd met een tijdelijke ontheffing (2009-2014), op het parkeerterrein van de sportvelden, wordt positief bestemd in het bestemmingsplan indien het college hierop een besluit heeft genomen (zie B&W besluit nr. 2010 - 5414). Het is de enige mogelijke locatie voor de loods van de corsoclub. Deze locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Dit wordt mogelijk anders indien de rechter alsnog van mening is dat de tijdelijke ontheffing niet verleend had mogen worden (rechtszaak voorzien voor deze zomer).

Bedrijventerreinen

De onderstaande punten zijn voor alle vier de bedrijventerreinen (Maurik, Lienden, Buren en Beusichem) van toepassing. De vier verschillende bedrijventerreinen krijgen daarmee één toetsingskader; dit zorgt voor eenduidigheid en duidelijkheid. De regeling voor de bedrijventerreinen wijkt af van die voor de kommen van de gemeente Buren.

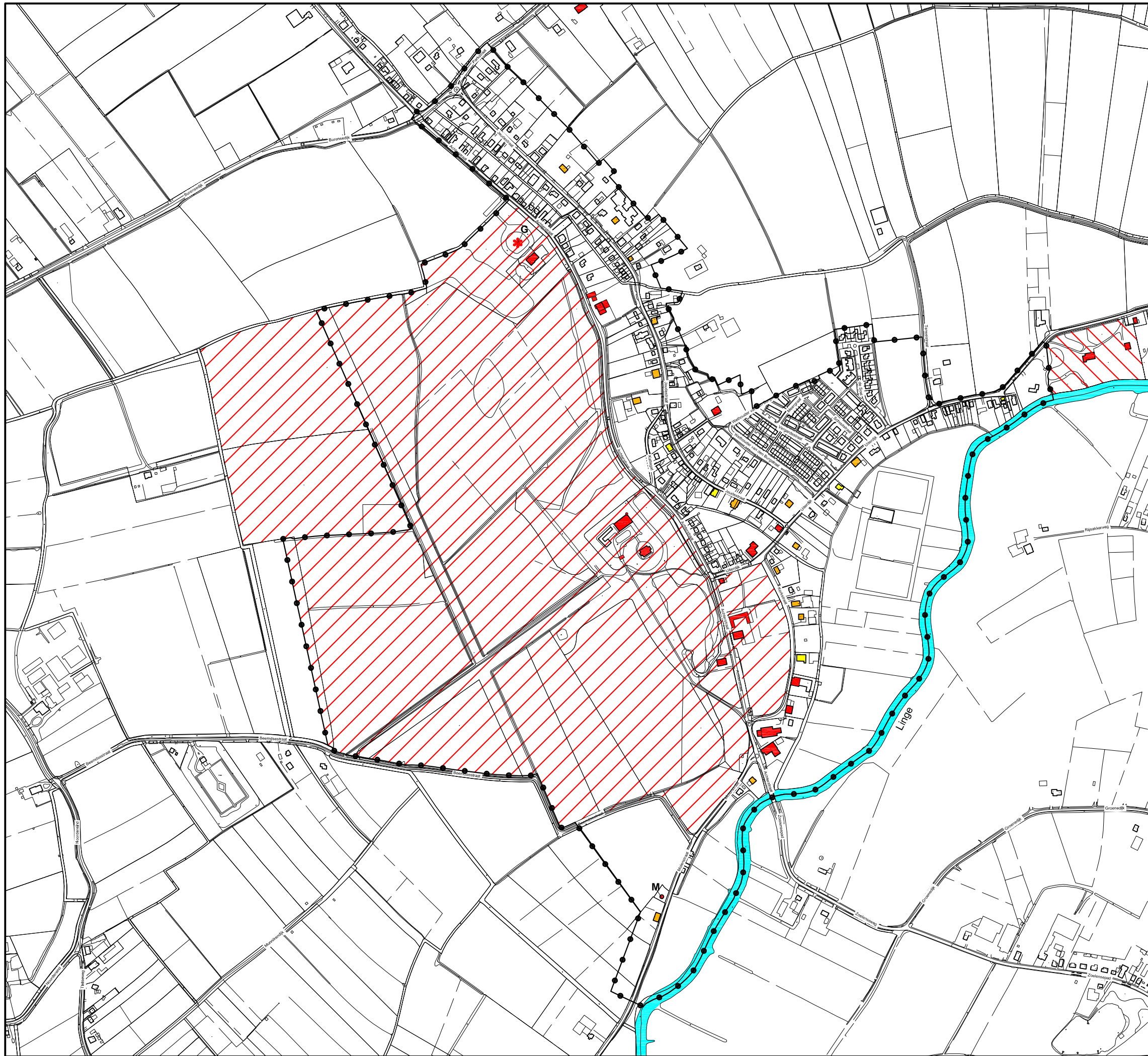
De belangrijkste en algemene punten zijn als volgt:

1. Er wordt gestreefd naar een vermindering van de diverse bestemmingen. Dat komt de leesbaarheid en toetsing ten goede. Hiertoe worden verschillende bedrijfsbestemmingen tot één bedrijfsbestemming teruggebracht.
2. Tot nu toe is niet eenduidig geformuleerd waar welke type bedrijven (milieucategorieën) mogelijk zijn. Bepaalde bedrijven in een zware milieucategorie zijn niet wenselijk nabij woonbestemmingen. Lichtere milieucategorieën worden nabij woonbestemmingen toegestaan. Op deze manier ontstaat een zonering van lichtere naar zwaardere categorieën, waarbij de zwaardere zo ver mogelijk van woningen af liggen. Dit betekent dat sommige zware categorieën teruggezet worden van 4.1 naar 3.2. Op de verbeelding (plankaart) van de bestemmingsplannen komt te staan waar welke typen milieucategorieën mogelijk zijn.
3. Met voorgaand punt hangt samen hoe met bedrijfswoningen en burgerwoningen wordt omgegaan. In de actualisatie wordt de mogelijkheid om nieuwe (bedrijfs)woningen te bouwen eruit gehaald. Dit is conform de reeds ingezette lijn. Dat heeft twee redenen: ten eerste de milieuhygiënische belemmering, woningen zetten bedrijven op slot en andersom hebben de bewoners last van bijvoorbeeld geluid en gevaar (externe veiligheid). Ten tweede worden bedrijfswoningen meestal gebruikt als burgerwoning; woningen worden doorverkocht aan iemand die geen relatie heeft met een bedrijf. Hierdoor ontstaan knelpunten. Per situatie moet afgewogen worden of een bedrijfswoning als burgerwoning bestemd kan worden. Als dat milieuhygiënisch niet mogelijk is, blijft de

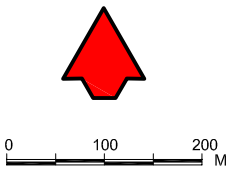
bestaande bestemming (bedrijfswoning) gehandhaafd. Deze afweging wordt gemotiveerd in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

4. Voor de goot- en nokhoogten vindt ook een zonering plaats, waarbij vlakbij woonwijken lagere goot- en nokhoogten zijn toegestaan. Tot nu toe was niet vastgelegd waar welke hoogten wenselijk zijn. In deze actualisatie worden de regels zodanig aangepast dat de bedrijven die dichtbij woonwijken zijn gelegen een lagere maximale goot- en nokhoogte mogen hebben dan de bedrijven die verder van woonwijken gelegen zijn. Op deze manier komt er eenduidigheid voor de verschillende hoogten. Daarnaast betekent dat hierdoor op den duur een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat.
5. De groenstructuren die aangegeven staan op de verbeelding komen niet overeen met de werkelijkheid. De bedoeling is om groen dat een ruimtelijke bijdrage kan leveren aan het bedrijventerrein en omgeving vast te leggen. Kleine stukjes groen worden anders bestemd; dit betreft meestal de bestemming verkeer. Geprobeerd wordt de regeling zo flexibel mogelijk te maken zodat aangesloten kan worden op de nota 'Plan van Aanpak restgroen' (zie hiervoor ook de tekst onder Algemeen bij het beleid voor de kommen).
6. Op het bedrijventerrein in Lienden bestaat een tekort aan parkeerplaatsen (uit een berekening volgt dat een tekort bestaat aan 20 parkeerplaatsen). Om dit ruimtelijk op te lossen, wordt binnen de bestemming 'Groen' de aanleg van parkeerplaatsen, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met 'Knelpunten brandweer / parkeren' dat vermeld staat bij 'Algemeen'.
7. In de regels van het bestemmingsplan wordt detailhandel, in beperkte mate, toegestaan. Het mag het distributie-planologisch patroon niet verstoren; dit betekent zoveel als het mogelijk maken van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde goederen. Dit geldt ook voor goederen van grote omvang zoals auto's of grove bouwmaterialen, maar niet voor huishoudelijke artikelen. Omdat dit een actualisatie van de bestemmingsplannen betreft worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen.

BIJLAGE KAART MET MONUMENTEN



KOM ZOELEN



- RIJKSBESCHERMD BUITENPLAATS SOELEN
- RIJKSBESCHERMD BUITENPLAATS DJOERANG
- RIJKSMONUMENT G = grafmonument
M = molen
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- KARAKTERISTIEK PAND
- PLANGEBIED

MONUMENTEN

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255
DATUM: 03-06-2010 TEKENINGNUMMER: 31900-412