

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.

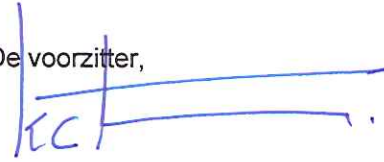
Vastgesteld in de openbare
vergadering van 26 oktober 2010

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

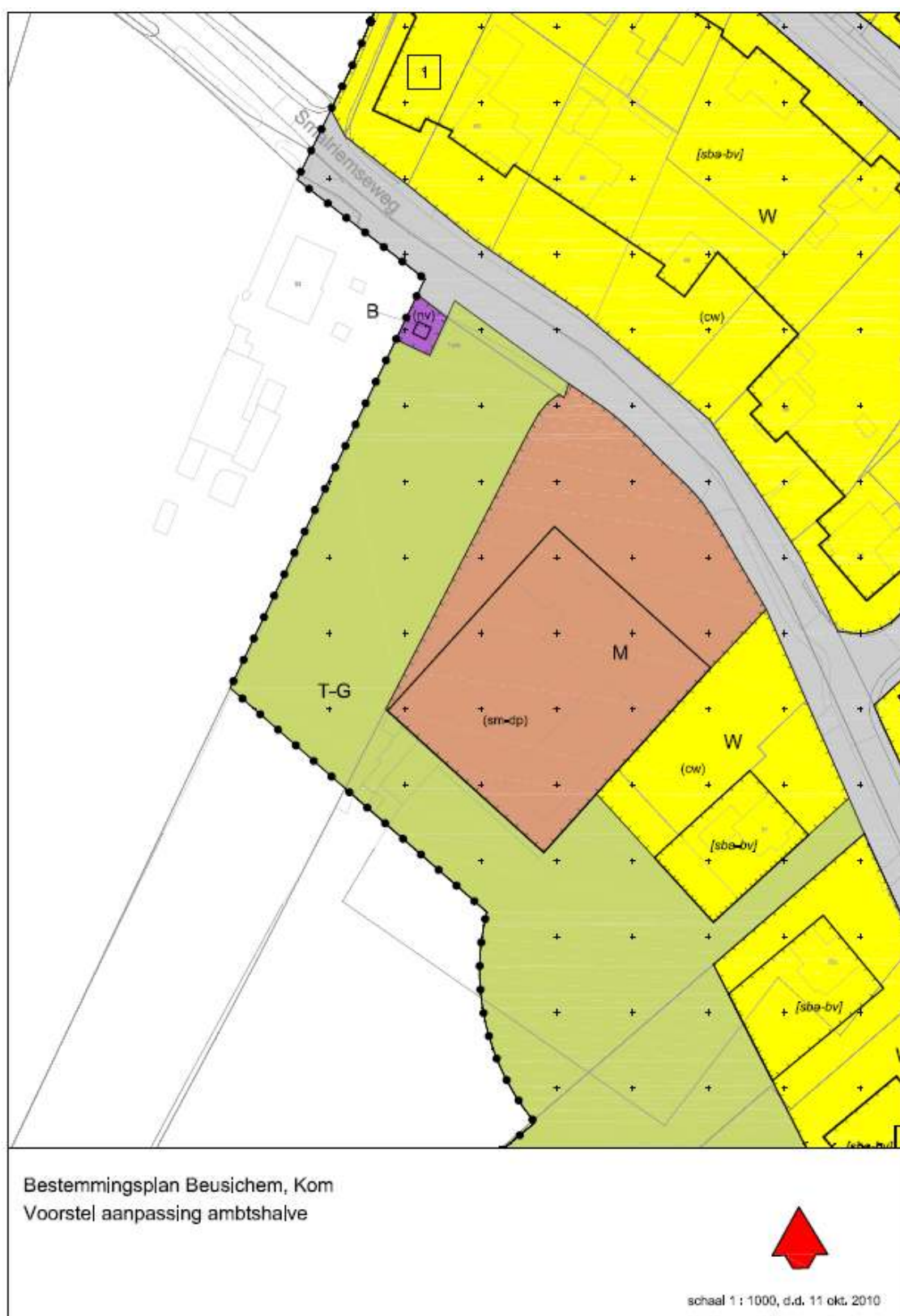
Datum vergadering Gemeenteraad 26 oktober 2010	Voorstelnummer 2010-11175	Agendapunt
--	-------------------------------------	-------------------

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

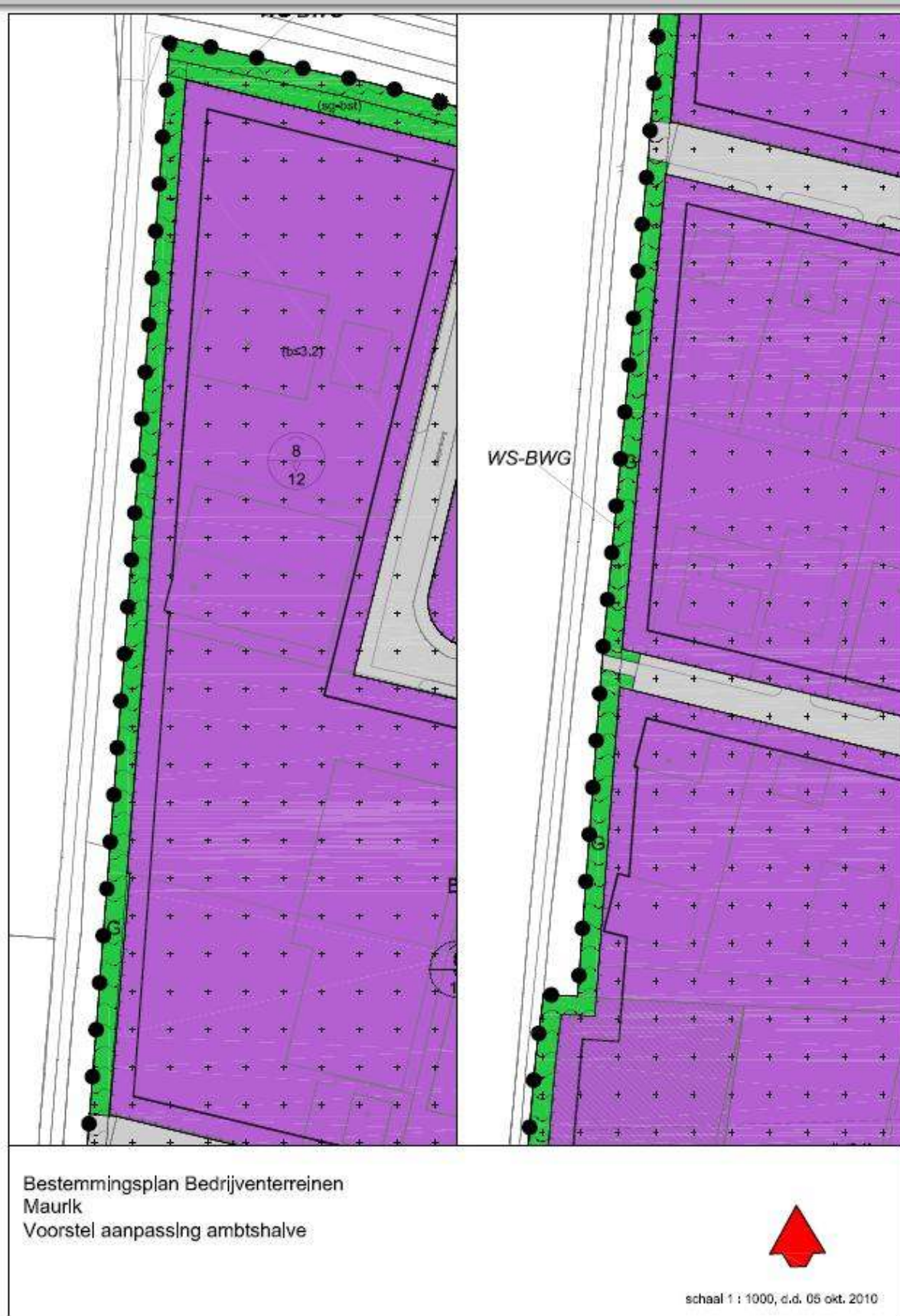
Onderwerp/voorstel	Actualisatie / harmonisatie, vaststelling bestemmingsplannen Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en Bedrijventerreinen
Voorstel tot wijziging	Voorstel 1 Aanpassen van de concept-“Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Beusichem, Kom” als volgt; 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







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

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

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Zoelen, Kom”

Het plangebied betreft de bebouwde kom van Zoelen. 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 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 ontwerpbestemmingsplan “Zoelen, 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 *we/* direct omwonenden en/of belanghebbenden. De zienswijzen zijn *we/* voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot donderdag 4 augustus 2010).

Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen *we/* ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

1.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied 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 bouw mogelijkheden 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 "Zoelen, 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 in de toelichting hierover, 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 radarverstoringgebied in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan worden niet aangepast.

2.

- a. Verzoek voor het vergroten van de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel gelegen aan de Uiterdijk, tussen de woningen Uiterdijk 4 en 8 te Zoelen. Grens verleggen tot aan de keurzone van het Waterschap (4 meter vanuit de watergang). Grenzen van de wijzigingsbevoegdheid bieden, zoals deze nu zijn opgenomen, te weinig ruimte voor de bouwplannen van de eigenaar.
- b. Bezwaar tegen het opnemen van een positieve bestemming voor de nissenhut van de Corsoclub. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze positieve bestemming niet wenselijk.
- c. Daarnaast heeft de nissenhut een aantrekkende werking op hangjongeren waar overlast van wordt ondervonden. In een eerder stadium is tegen het verlenen van een tijdelijke ontheffing voor de nissenhut bezwaar en beroep ingesteld. De rechter heeft nog geen uitspraak gedaan.

Commentaar gemeente:

- a. *Op het betreffende perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 1 vrijstaande woning. Dit betekent dat burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. In de regels is als één van de voorwaarden opgenomen dat bij het bepalen van het bouwvlak gezorgd moet worden voor een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen. De voorgevelrooilijn van de naastgelegen percelen ligt op ca. 23 m vanuit de as van de weg. Hiermee rekening houdend wordt de ruimte die overblijft voor het opnemen van een bouwvlak, binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid, aanzienlijk beperkt. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat geen bezwaar bestaat tegen het verleggen van de grens van de wijzigingsbevoegdheid tot 4 meter vanuit de watergang (keurzone Waterschap). Om bovenstaande redenen wordt de grens van de wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen plan verlegd.*
- b. *De nissenhut voor de corsovereniging is op 26 mei 2009 toegestaan met een tijdelijke vergunning, waarbij ontheffing van het bestemmingplan is verleend (3.22 Wro). De huidige locatie is de meest wenselijke locatie binnen de kern Zoelen. De locatie wordt immers al gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van de plaatselijke voetbalvereniging en de bijbehorende parkeerplaats. Daarnaast is de nissenhut hier ruimtelijk gezien redelijk tot goed inpasbaar gebleken. Ook het provinciale en gemeentelijke beleid verzetten zich niet tegen een corsovereniging op de huidige locatie. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan een positieve bestemming opgenomen voor de nissenhut. Er is geen reden om hierin een wijziging aan te brengen.*

c. Gesteld wordt dat de nissenhut een aantrekkende werking heeft op hangjongeren. De aantrekkende werking op jongeren heeft echter een andere oorzaak. Nabij de nissenhut van de corsovereniging is een Jongeren OntmoetingsPlaats geplaatst. In het gemeentelijk jeugdbeleid (vastgesteld maart 2009) is opgenomen dat in elke woonkern een JOP dient te zijn. In het gemeentelijk beleid is een JOP niet alleen een plek of container, maar onderdeel van een stelsel van afspraken om overlast te voorkomen. De Jongeren OntmoetingsPlaats in Zoelen is de aangepaste container geplaatst nabij de nissenhut van de corsovereniging en het voetbalveld. De aantrekkende werking van de JOP is dan ook gewenst en als zodanig bedoeld. Voor melding en afhandeling van overlastklachten staan verschillende mogelijkheden open. Samenvattend wordt dan ook gesteld dat de aantrekkende werking vanuit de JOP op jongeren is beoogd op deze plaats en dat hierover afspraken zijn gemaakt. De corsovereniging heeft deze aantrekkende werking niet.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van de plankaart van het bestemmingsplan. De grens van de wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel wordt verlegd tot 4 meter vanuit de watergang (keurzone Waterschap).

3.

In het vigerende bestemmingsplan "Scharenburg 2004" zijn op het perceel tegenover Uiterdijk 22 drie bouw kavels opgenomen. Eigenaar heeft vernomen dat in het ontwerp bestemmingsplan "Zoelen, Kom" vier bouw kavels op dit stuk grond opgenomen worden. Verzocht wordt om drie bouw kavels te handhaven zoals in het vigerende bestemmingsplan. Eigenaar is bij aankoop woning uitgegaan van 3 bouw kavels, op basis hiervan is ook de aankoop prijs bepaald. In hoeverre is een bestemmingsplan zinvol indien deze om commerciële redenen weer aangepast wordt. Door een extra kavel zal de verkeers- en geluidsoverlast op de Uiterdijk toenemen welke al toegenomen is met de bebouwing van Scharenburg. Opgemerkt wordt nog dat Witte Makelaardij vier kavels op haar website aanbiedt en ook al (deels) verkocht heeft.

Commentaar gemeente:

Op dit moment gelden er nog verschillende plannen voor de kern van Zoelen. Met het ontwerpbestemmingsplan worden de vigerende bestemmingsplannen vervangen. Het bestemmingsplan Scharenburg is één van de vigerende bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan "Zoelen, Kom" is het reeds gerealiseerde gedeelte van het bestemmingsplan Scharenburg opgenomen. Het gedeelte dat betrekking heeft op genoemde bouw kavels aan de Uiterdijk is in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Omdat de vraag naar grote bouw kavels op dit moment erg klein is en daardoor onverkoopbaar dreigen te worden heeft de projectontwikkelaar de gemeente verzocht om aan de Uiterdijk vier bouw kavels in plaats van drie bouw kavels mogelijk te maken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is geen bezwaar tegen het opnemen van een extra bouw kavel. De ruimtelijke invloed van één extra bouw kavel is beperkt en leidt slechts tot een minimale toename van de verkeersbewegingen. De gemeente is van mening dat om deze redenen en door de gewijzigde marktsituatie het opnemen van een extra bouw kavel gerechtvaardigd is. Om die reden wordt het betreffende gedeelte uit het bestemmingsplan Scharenburg gewijzigd opgenomen in het vast te stellen plan. In plaats van 3 bouw kavels worden in het vast te stellen plan 4 bouw kavels mogelijk gemaakt. Het feit dat de extra bouw kavel reeds te koop wordt aangeboden c.q. een aanvraag bouwvergunning is ingediend betekent niet dat op dit moment volgens het bestemmingsplan reeds de bouw van een extra woning is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan moet hiervoor gewijzigd worden vastgesteld en pas als het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan in werking is getreden kan de bouwvergunning voor een extra woning verleend.

Conclusie

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

4.

In het vigerende bestemmingsplan “Scharenburg 2004” zijn op het perceel tegenover Uiterdijk 22 drie bouw kavels opgenomen. Eigenaar heeft vernomen dat in het ontwerp bestemmingsplan “Zoelen, Kom” vier bouw kavels op dit stuk grond opgenomen worden. Verzocht wordt om drie bouw kavels te handhaven zoals in het vigerende bestemmingsplan. Eigenaar is bij aankoop woning uitgegaan van 3 bouw kavels, op basis hiervan is ook de aankoop prijs bepaald. Een uitbreiding van bebouwing leidt tot minder welbevinden van omwonenden daar het ten kosten gaat van groen en leidt tot meer verkeer soverlast. Onvoldoende verkoop resultaat van huidige kavels mag niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar moet projectontwikkelaar zelf oplossen door een reële m2 prijs voor haar kavels te hanteren. Bevreemd wordt dat Witte Makelaardij reeds spreekt op haar website van vier kavels en de vierde kavel zelf al verkocht is. Ook is voor deze vierde kavel een bouwvergunning ingediend.

Commentaar gemeente:

Op dit moment gelden er nog verschillende plannen voor de kern van Zoelen. Met het ontwerpbestemmingsplan worden de vigerende bestemmingsplannen vervangen. Het bestemmingsplan Scharenburg is één van de vigerende bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan “Zoelen, Kom” is het reeds gerealiseerde gedeelte van het bestemmingsplan Scharenburg opgenomen. Het gedeelte dat betrekking heeft op genoemde bouw kavels aan de Uiterdijk is in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Omdat de vraag naar grote bouw kavels op dit moment erg klein is en daardoor onverkoopbaar dreigen te worden heeft de projectontwikkelaar de gemeente verzocht om aan de Uiterdijk vier bouw kavels in plaats van drie bouw kavels mogelijk te maken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is geen bezwaar tegen het opnemen van een extra bouw kavel. De ruimtelijke invloed van één extra bouw kavel is beperkt en leidt slechts tot een minimale toename van de verkeersbewegingen. De gemeente is van mening dat om deze redenen en door de gewijzigde marktsituatie het opnemen van een extra bouw kavel gerechtvaardigd is. Om die reden wordt het betreffende gedeelte uit het bestemmingsplan Scharenburg gewijzigd opgenomen in het vast te stellen plan. In plaats van 3 bouw kavels worden in het vast te stellen plan 4 bouw kavels mogelijk gemaakt. Het feit dat de extra bouw kavel reeds te koop wordt aangeboden c.q. een aanvraag bouwvergunning is ingediend betekent niet dat op dit moment volgens het bestemmingsplan reeds de bouw van een extra woning is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan moet hiervoor gewijzigd worden vastgesteld en pas als het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan in werking is getreden kan de bouwvergunning voor een extra woning verleend.

Conclusie

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

5.

Aan de zuidzijde van het plangebied “Kom Zoelen” bevindt zich de 50kV-hoogspanningslijn Tiel-Culemborg. Binnen de zakelijke rechtstrook van deze hoogspanningslijn valt een gedeelte van het bestemmingsplangebied. De zakelijke rechtstrook van deze hoogspanningslijn heeft een breedte van 35 meter (17,50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn). Netbeheerder Liander vraagt om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor het gedeelte van het plangebied dat binnen de zakelijke rechtstrook valt. Verzocht wordt om het opnemen van een ontheffing voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan mits vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van de beheerder.

Commentaar gemeente:

Genoemde zakelijk rechtstrook heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “leiding – hoogspanning”. Aan de regels behorende bij deze dubbelbestemming wordt een ontheffing toegevoegd voor alle werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan mits vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van de beheerder.

Conclusie

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

6.

Voor het perceel Zoelen D 1284 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen. Verzocht wordt in het bestemmingsplan direct een woonbestemming ten behoeve van de bouw van twee woningen op te nemen. Met een wijzigingsplan wordt de eigenaar met extra kosten geconfronteerd.

Commentaar gemeente:

Het doel van dit voorliggende bestemmingsplan is actualisatie en harmonisatie van de vigerende regeling. Daarnaast worden de regels van het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke (bestaande) ruimtelijke en functionele situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet opgenomen. De bouw van een of meerdere woningen waarvoor de regels nog moeten worden aangepast is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarvoor onder meer een aantal onderzoeken dient te worden uitgevoerd. Het opnemen hiervan valt hier dan ook buiten waardoor dit niet direct bij recht kan worden toegestaan.

De bouw van twee vrijstaande woningen op het betreffende perceel is echter vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Om die reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid staat de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen toe, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (waaronder dus enkele onderzoeken). Dit is tevens de reden waarom een nieuwe woning niet bij recht kan worden toegestaan.

Conclusie

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

7.

Verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid achter de woning Achterstraat 20 te Zoelen om de bouw van een schuur maken. Deze schuur moet ruimte bieden aan de opslag van gereedschappen welke benodigd zijn voor de uitoefening van het bedrijf.

Commentaar gemeente:

Het betreffende perceel is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de bestemming "bedrijf - opslag". Vanuit ruimtelijk oogpunt is het bouwen van de gevraagde schuur op het betreffende perceel acceptabel. De bedrijfsbestemming is van het perceel verwijderd en het perceel is gedeeltelijk voorzien van de bestemming "wonen" en gedeeltelijk voorzien van de bestemming "tuin-gaarde". Hierdoor is sprake van een verbetering van de planologische situatie en is de gemeente van mening dat het opnemen van een extra bijgebouw gerechtvaardigd is en een totale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 135 m² is toegestaan.

Conclusie

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

8.

Verzoek om te kijken naar de mogelijkheden een woning te bouwen op een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Zoelen D 839, gelegen aan het Kattegat, en dit op te nemen in het bestemmingsplan Kom Zoelen.

Commentaar gemeente:

Het betreffende perceel waarop een woning wordt aangevraagd is gelegen aan het Kattegat (naast nr. 4) naast de hoofdentree van de monumentale T-boerderij Jeudestraat 45 en grenst aan het beschermd dorpsgezicht (Soelense bos). De zone Achterstraat 36 en 38 tot en met Jeudestraat 45,

met bijbehorende hoogstamboomgaard, wordt gekenmerkt door een agrarische groene functie welke een perfecte overgangszone vormt tussen het beschermd dorpsgezicht en het Soelense bos. De monumentale bebouwing met aangrenzende hoogstamboomgaard dient te worden gerespecteerd als een totaal ensemble. Toevoeging van een nieuw gebouw op het perceel van het monumentale pand is ongewenst. De monumentale T-boerderij kan wel door middel van een ontheffing worden gesplitst in twee woningen.

Conclusie

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

9.

- a. Verzoek om de huidige dubbelbestemming “woondoeleinden met nevenactiviteit kantordoeleinden” te handhaven. In het ontwerp bestemmingsplan is uitsluitend de bestemming “kantoor” opgenomen voor dit perceel. Dit betekent een waardevermindering van het object en belemmering voor eventueel toekomstig gebruik. De eigenaar van het perceel wil de mogelijkheid om in de toekomst (over ca. 10 jaar) het pand volledig te kunnen gebruiken als woning.
- b. Verzoek om de toegestane oppervlakte van 125 m² voor bijgebouwen te handhaven en niet in te krimpen naar 75 m² zoals in het ontwerp bestemmingsplan.

Commentaar gemeente:

- a. *In het vigerende bestemmingsplan “Korn Zoelen, gedeeltelijk herziening A, plan van wijziging oktober 1986” is het perceel bestemd als “woondoeleinden” met als toegestane nevenactiviteit “kantordoeleinden”, toegestane oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m². Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “kantoor” en is daarmee overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd. Er is immers geen sprake meer van een gebruik als woning met als nevenactiviteit kantoor. Bestemmingsplannen worden om de 10 jaar geactualiseerd. Omdat de plannen op dit moment niet actueel zijn worden ze niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- b. *In het vigerende bestemmingsplan is voor bijgebouwen ten dienste van woondoeleinden en kantoorruimte een maximale oppervlakte van 100 m² opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen bij een bestaande bedrijfswoning toegestaan. Aangezien bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op het betreffende perceel in overeenstemming gebracht met de vigerende bestemmingsregeling*

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen op het betreffende perceel wordt toegestaan.

10.

Verzoek voor het opnemen van een bouwkael voor 1 woning op het perceel Zoelen D 1305, gelegen aan de Achterstraat, zoals aangegeven op de bijlage.

Commentaar gemeente:

Het betreffende perceel waarop een woning wordt aangevraagd is gelegen voor de voorgevel van een als rijksmonument aangemerkte T-boerderij met bijbehorende bebouwing aan de Achterstraat 36 en 38. De zone Achterstraat 36 en 38 tot en met Jeudestraat 45, met bijbehorende hoogstamboomgaard, wordt gekenmerkt door een agrarische groene functie welke een perfecte overgangszone vormt tussen het beschermd dorpsgezicht en de Voorstraat. De monumentale bebouwing met aangrenzende agrarische gronden als zichtlijn dient te worden gerespecteerd als een totaal ensemble. Toevoeging van een nieuw gebouw, voor de voorgevel van de monumentale bebouwing op het perceel is ongewenst.

Conclusie

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

11.

- 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. Opgemerkt wordt, dat sloop in artikel 28.6.2 sub c 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 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. *Opgemerkt wordt dat in artikel 28.6.2 lid b is opgenomen “alle niet bij het monumentale karakter passende bebouwing”. Dus niet zoals is opgemerkt “alle niet monumentale bebouwing”. Daarnaast is in 28.6.2 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 28.6.2 lid c is gewaarborgd dat bij het toepassen van dit artikel de gemeentelijke monumentencommissie dient te worden gehoord.*

Conclusie

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

IV. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. Scharenburg – Uiterdijk
In de toelichting wordt de motivatie toegevoegd voor het opnemen van vier bouw kavels in plaats van drie bouw kavels aan de Uiterdijk in Zoelen.
2. De paragraaf Externe Veiligheid is aangepast

Regels

1. Toevoegen specifieke bouwaanduiding in regels behorende bij de bestemming “wonen” ten behoeve van vier bouw kavels Uiterdijk.
2. 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.

3. 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.
4. 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. In het geval er sprake is van een ontsluiting is de maximale hoogte voor toegangspoorten 1,5 meter.
5. 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.
6. De regels behorende bij de bestemming “maatschappelijk” dienen in de bestemmingsomschrijving te worden aangepast zodat ter plaatse van de aanduiding “onderwijs” ook (naschoolse) kinderopvang is toegestaan.
7. 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.
8. 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 (Plankaart)

1. Uiterdijk (bestemmingsplan Scharenburg). Opnemen het gedeelte van het plangebied uit het bestemmingsplan Scharenburg dat grenst aan de Uiterdijk, waarbij in plaats van drie bouwkvavels vier bouwkvavels mogelijk worden gemaakt.

Bijlagen

Geen ambtshalve wijzigingen.

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.

Regels

1. De aanduiding “opslag” in de bestemming “bedrijf” wordt verwijderd.
2. Artikel 17 “Leiding – hoogspanning” wordt aangevuld met ontheffing voor “alle werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan mits vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van de beheerder”.
3. Uiterdijk 5, Zoelen, maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Plankaart

1. Perceel gelegen tussen Uiterdijk 4 en 8 te Zoelen. Grens wijzigingsbevoegdheid verleggen tot aan de keurzone van het Waterschap (4 meter vanuit de watergang).

2. Achterstraat 20 te Zoelen. Bestemming “bedrijf” met de aanduiding “opslag” wordt verwijderd. Op het betreffende perceel wordt gedeeltelijk de bestemming “wonen” (waarbij maximale oppervlakte aan bijgebouwen 135 m2 wordt opgenomen) en gedeeltelijk de bestemming “tuin-gaarde” opgenomen.
3. Uiterdijk 5, Zoelen, maximale oppervlakte van 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

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.
 - b. Gewijzigd wordt de bij 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