



Gemeente Geldermalsen

# **Inspraakdocument Kern Buurmalsen 2013**

Registratienummer: 12.022601

Vastgesteld door het college van burgemeester en  
wethouders d.d. 6 november 2011









## Inhoudsopgave

|     |                                                                             |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inleiding.....                                                              | 5  |
| 2.  | Vooroverleg.....                                                            | 7  |
| 3.  | Inspraak .....                                                              | 9  |
| 3.1 | <i>Informatieavond</i> .....                                                | 9  |
| 3.2 | <i>Inspraakreacties</i> .....                                               | 9  |
| 4.  | Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg ..... | 21 |





## 1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Kern Buurmalsen 2013”.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 20 augustus 2012 tot en met 1 oktober 2012. Binnen deze periode (op 4 september 2012) is tevens een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond is meerdere malen gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en op de gemeentelijke website; daarnaast is huis-aan-huis een flyer verspreid.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn ontvangen. In de linkerkolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechterkolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen. In de eerste paragraaf is een beknopt verslag van de informatieavond weergegeven. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de schriftelijk ontvangen reacties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.





## 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 31 juli 2012 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013' toegestuurd met het verzoek voor 1 oktober 2012 te reageren:

- Provincie Gelderland, team Ruimtelijke Ordening Advisering
- Waterschap Rivierenland

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties van de provincie en het waterschap.

|          | Inhoud vooroverleg reactie                                                                                                           | Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>A</b> | <b>Provincie Gelderland</b><br><i>(brief d.d. 13 augustus 2012 zaaknummer 2012-012709)</i>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| A1       | Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Er is daarom geen reden advies uit te brengen | Kennis wordt genomen van dit standpunt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|          |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>B</b> | <b>Waterschap Rivierenland</b><br><i>(brief d.d. 4 september 2012 kenmerk 201223990/198737)</i>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B1       | Verzocht wordt om alle watergangen in het plangebied op de verbeelding als water te bestemmen en niet alleen de A-watergangen        | Alle A-watergangen (en overige grotere waterpartijen) in het plangebied krijgen de bestemming water. De kleinere B en C watergangen zijn indirect geregeld met de in de doeleinden-omschrijving opgenomen functie "water". In combinatie met de Keur van het waterschap biedt deze regeling voldoende garantie voor het behoud van de watergangen. |
|          |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |





### 3. **Inspraak**

#### 3.1 *Informatieavond*

Op 4 september 2012 is een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan georganiseerd in 'Ons Eigen Gebouw' in Buurmalsen. Aanwezige ambtenaren hebben technische vragen beantwoord en met de aanwezige wethouder en raadsleden kon van gedachten worden gewisseld.

Tussen 19.00 en 21.00 uur zijn circa 40 geïnteresseerden binnen geweest. Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. De interesse van de meeste bezoekers ging hierbij uit naar de specifieke bestemming van hun eigen woning en de directe omgeving. De reacties die via de daarvoor bedoelde formulieren zijn achtergelaten worden op dezelfde wijze behandeld als de overige ingekomen schriftelijke reacties.

#### 3.2 *Inspraakreacties*

Gedurende de inspraaktermijn zijn dertien reacties ingekomen. Aanvullingen die binnen twee weken na het sluiten van de inspraaktermijn zijn ontvangen, zijn eveneens meegenomen in dit inspraakdocument. Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Een aantal reacties is weliswaar samengevat weergegeven, bij de standpuntbepaling is rekening gehouden met de volledige tekst van de ingediende reacties.

|          | Inhoud inspraak reactie                                                                                                                                              | Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie                                                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |
| <b>C</b> |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |
| C1       | Aangegeven wordt dat bij het getekende bouwvlak geen rekening wordt gehouden met de reeds meer dan 20 jaar aanwezige aanbouw bij de Prins Willem Alexanderstraat 39. | De begrenzing van het bouwvlak zal worden aangepast, zodat het bestaande bijgebouw binnen het bouwvlak zal komen te liggen.              |
|          |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |
| <b>D</b> |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |
| D1       | Aangegeven wordt dat 4 Rijksmonumenten bij Rijksstraatweg 27 en 29 niet worden vermeld op de plankaart en in de toelichting van het bestemmingsplan.                 | De genoemde monumenten zijn in 2001 als Rijksmonument aangewezen. In het ontwerp bestemmingsplan zal deze aanduiding worden overgenomen. |
|          |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E1 | <p>Verzocht wordt een perceel aan de Groeneweg nabij de openbare school in het bestemmingsplan op te nemen en aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen; eventueel in combinatie met enkele parkeerplaatsen ten behoeve van de school.</p> <p>Terecht is geconstateerd dat het perceel buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006 waarin het perceel de bestemming Landelijk Gebied II zonder nadere (bouw)aanduiding heeft. Dit betekent dat het perceel aangewend kan worden voor agrarische doeleinden en het behoud en herstel van landschappelijke waarden.</p> <p>Hoewel de locatie gelegen is binnen het 'bestaand stedelijk gebied' (Ruimtelijke Verordening Gelderland) en de zogenaamde 'rode contouren' die ten grondslag liggen aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot stedelijke functies, zijn wij van mening dat niet iedere open plek binnen dit gebied bebouwd moet worden. De ruime doorzichten naar het buitengebied aan weerszijden van het beeldbepalende gemeentelijk monument aan de Groeneweg 6 waarmee de verbinding tussen het dorp en het buitengebied gewaarborgd blijft, vinden wij een belangrijke kwaliteit. Mede hierom is het onderhavige perceel onderdeel van bestemmingsplan Buitengebied 2006</p> <p>Bovendien is middels de vaststelling van het gemeentelijke woningbouwprogramma in november 2011 gereageerd op de verslechterde situatie op de woningmarkt waarbij het aantal nieuwbouwwoningen naar beneden toe is bijgesteld. Aan woningbouwplannen die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma (zoals onderhavig verzoek), wordt geen planologische medewerking verleend indien hiermee geen bijzondere bijdrage wordt geleverd aan de algemene ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.</p> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>F</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| F1       | Verzocht wordt het huisnummer 21 dat op de verbeelding is ingetekend in de (ingestorte) vloedschuur te wijzigen in huisnummer 19a.                                                                                                                                                                                                                                                                             | De huisnummers zijn onderdeel van de ondergrond zoals deze is opgenomen in de GBKN (Grootschalige BasisKaart Nederland) en hebben geen juridische status in het bestemmingsplan. Wij brengen geen zelfstandige wijzigingen aan in deze ondergrond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| F2       | Verzocht wordt artikel 8.1.2.d te wijzigen zodat recht wordt gedaan aan de 4 aanwezige woningen en het kantoor in het pand aan de Rijkstraatweg 21 t/m 23b.                                                                                                                                                                                                                                                    | Artikel 8.1.2.d geeft aan dat de woningen die (legaal) aanwezig zijn op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Hiermee zijn de 4 aanwezige woningen positief bestemd.<br><br>Het kantoor is positief bestemd door de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding en hetgeen in artikel 8.1.2.a is geregeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| F3       | Verzocht wordt de grens van het bouwvlak aan te passen zodat de vergunde en gebouwde hooiberg nabij het kantoor volledig binnen het bouwvlak valt.                                                                                                                                                                                                                                                             | De begrenzing van het bouwvlak zal zodanig worden aangepast dat de hooiberg volledig binnen het bouwvlak valt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>G</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| G1       | In verband met vermoedelijke toekomstige eigendomsverkrijging en de mogelijkheid dat nu in gebruik zijnde gebouwen niet meer beschikbaar zullen zijn, wordt verzocht aan te geven welke mogelijkheden er zijn om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat een hooiberg met stalling kan worden gerealiseerd op het weiland aan de Groeneweg / Prins Willem Alexanderstraat dat grenst aan het plangebied. | Terecht is geconstateerd dat het perceel buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006 waarin het perceel de bestemming Landelijk Gebied II met nadere aanduiding 'kromakkers' heeft. Dit betekent dat het perceel aangewend kan worden voor agrarische doeleinden, behoud van cultuurhistorische waarden en het behoud en herstel van landschappelijke waarden. Bebouwing ten dienste van een agrarisch bedrijf dient te worden opgericht op agrarische bouwpercelen. Op het bedoelde perceel is geen bouwperceel bestemd, waardoor de gevraagde bebouwing niet kan worden opgericht.<br><br>In de inspraakreactie is sprake van vermoedens en verwachtingen over eigendommen die een |

|          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                               | <p>wijziging van de plangrens om zodoende meer (maar niet nader in omvang gespecificeerde) bouw mogelijkheden te creëren niet rechtvaardigen. Een eventueel nader geconcretiseerd plan zal ruimtelijk in ieder geval meer aansluiting moeten zoeken bij bestaande (agrarische) bouwpercelen opdat de karakteristieke openheid van het landschap aan de rand van Buurmalsen behouden kan blijven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>H</b> |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| H1       | <p>Verzocht wordt op de locatie Burensedijk 32 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen welke vergelijkbaar is met 'wijzigingsgebied 2' voor zover het betreft het splitsen van een bestaande woning in maximaal 2 woningen.</p> | <p>Wij zijn van mening dat de ruimtelijke kenmerken van de locatie Burensedijk 32 dusdanig afwijken van de locatie waarvoor 'wijzigingsgebied 2' geldt, dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing kan worden verklaard. De omvang van het perceel (515m<sup>2</sup>), in combinatie met de breedte van de voorzijde (circa 13,5 m<sup>1</sup>) is naar onze mening onvoldoende groot om twee woningen en vier parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren zonder het karakter van de omgeving aan te tasten. Bovendien is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van bestaande woningen met de bestemming 'Wonen Beeldbepalend' (artikel 8.4.1). Indien wordt voldaan aan de hieraan verbonden voorwaarden is het splitsen van de woning met een lichtere procedure mogelijk. Het lijkt er echter op dat niet kan worden voldaan aan alle voorwaarden, waardoor gesteld kan worden dat splitsing niet passend is in het ruimtelijk gewenste beeld. Tot slot is het opnemen van een extra woning op deze locatie in strijd met het uitgangspunt van dit conserverende bestemmingsplan dat uitsluitend bestaande woningen én woningen die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma een positieve bestemming krijgen. Voor genoemde locatie is namelijk geen uitbreiding van het woningaantal opgenomen in het door de raad in november 2011 vastgestelde programma.</p> |
|          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H2 | <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen het –deels via een wijzigingsbevoegdheid- bestemmen van 6 nieuwe woningen. Hiervoor worden de volgende argumenten benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aantasting van het beeldbepalende karakter van Buurmalsen bestaande uit ruime kavels met beperkte bebouwing.</li><li>- het ontbreken van een stedenbouwkundige onderbouwing en onderzoek naar alternatieve bouwlocaties.</li></ul> <p>- twijfels bij de economische uitvoerbaarheid vanwege het ontbreken van een planschaderisicoanalyse.</p> <p>- de parkeerdruk in de Beatrixstraat is te hoog en een parkeeronderzoek ontbreekt.</p> <p>- de verkeersveiligheid komt in het geding bij het verhogen van de parkeerdruk.</p> <p>- het daadwerkelijk realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet gewaarborgd en het gebruik van gerealiseerde parkeerplaatsen is niet te handhaven.</p> | <p>Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in het opnieuw bestemmen van één bestaande bouwtitel en de introductie van vijf nieuwe bouwtitels voor woningen.</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid 1 maakt het oprichten van één of twee woningen onder één kap mogelijk op een perceel van circa 700 m2. Na gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 2 zijn maximaal 4 woningen toegestaan op een oppervlakte van circa 2.000m2. Wij zijn van mening dat de omvang van de kavels en de bebouwing hiervan voldoende vergelijkbaar is met de omliggende kavels. In het ontwerp bestemmingsplan zal de stedenbouwkundige onderbouwing voor de nieuwe woningen worden opgenomen.</p> <p>Met de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid van de bouwplannen voor de gemeente is gegarandeerd. Het risico op en de mogelijke hoogte van planschade wordt niet dusdanig hoog geschat, dat het plan om economische redenen op voorhand onuitvoerbaar wordt betiteld.</p> <p>Een nadere beschouwing van de verkeers- en parkeersituatie heeft tot de conclusie geleid dat de verkeersafwikkeling via de Beatrixstraat en de Zijtak vanwege de smalle wegen en geparkeerde voertuigen moeizaam verloopt. Om deze reden hebben wij gemeend dat er voor het toevoegen van nieuwe woningen een ruim bemeten, duurzame parkeeroplossing moet worden gerealiseerd, waardoor de kruising Beatrixstraat / Zijtak wordt ontlast en het parkeren langs de Beatrixstraat wordt ontmoedigd. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal hiervoor een passende oplossing als randvoorwaarde worden gesteld, welke zo nodig via nadere eisen bij de omgevingsvergunning zal worden afgedwongen. Het is mogelijk dat als gevolg hiervan het aantal te realiseren woningen zal afnemen.</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | - omdat plaatsgebonden behoefte niet gedefinieerd is, is dit voor meerdere interpretaties vatbaar.                                                                                                        | Deze term zal in het ontwerp bestemmingsplan worden verwijderd uit de regels en er wordt aansluiting gezocht bij artikel 8.4.1.e waarin wordt verwezen naar het gemeentelijk woningbouwprogramma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| H3 | Opgemerkt wordt dat een betere spreiding van de vijf woningen uit het woningbouwprogramma gewenst is. Door hiervoor nu de locatie vast te leggen wordt nieuwbouw elders in Buurmalsen vrijwel onmogelijk. | Het bestemmingsplan is bedoeld de ruimtelijke situatie en ontwikkelingen voor 10 jaar vast te leggen. Voor de vijf woningen uit het woningbouwprogramma waren concrete initiatieven bij de gemeente bekend, waardoor realisatie binnen de planperiode voorzienbaar is. Wij achten een grotere spreiding van deze vijf woningen niet noodzakelijk.                                                                                                                                                                                     |
|    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| H4 | Inzage in de totstandkoming van de vijf woningen in het woningbouwprogramma voor Buurmalsen wordt gevraagd.                                                                                               | Op 28 november 2011 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma vastgesteld. Vanuit de provincie is opdracht verstrekt het totale geplande aantal woningen sterk naar beneden bij te stellen. Bij de vaststelling van de woningbouw-programmering is enerzijds rekening gehouden met de uitkomsten van het woningbehoefte-onderzoek uit 2010, anderzijds met de status van de op dat moment bekende bouwplannen. Het volledige raadsbesluit en bijbehorende stukken zijn te raadplegen via raadsagenda op de gemeentelijke website. |
|    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| I1 | <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen het voorontwerp bestemmingsplan, voor zover het de bouwmogelijkheden betreft die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt aan de Burensedijk, tussen huisnummers 34 en 36. De volgende argumenten liggen aan dit bezwaar ten grondslag:</p> <p>- de nu nog open ruimte is beeldbepalend en belangrijk voor het karakter van Buurmalsen. Indiener is van mening dat bebouwing van het perceel in strijd is met de beschrijvingen in paragraaf 2.4 en 7.2 van de toelichting. Door de voorgenomen bebouwing verdwijnt een karakteristieke doorkijk én wordt de setting van het gemeentelijk monument –een voormalige boerderij- wordt volgens de indiener geweld aangedaan.</p> | <p>Het gebied tussen Burensedijk 34 en 36 was reeds in het bestemmingsplan Buurmalsen 2000 voorzien van een woonbestemming ('Dorpsbebouwing beeldbepalend'); zelfstandige woningen konden hierin echter niet meer worden opgericht. Dit is een beduidend minder beschermende bestemming dan de gebieden die op grond van hun waardevolle open karakter de bestemming 'Agrarisch Dorpsgebied' hebben gekregen. Voorts zijn wij van mening dat de doorkijk vanaf de Burensedijk naar de Rijksstraatweg niet vergelijkbaar is met de doorkijken vanuit het dorp naar het landelijk gebied, zoals bijvoorbeeld tussen Burensedijk 29 en 31 en diverse locaties langs de Groeneweg en de Rijksstraatweg waarop wordt gedoeld in paragrafen 2.4 en 7.2 van de toelichting. D bewuste locatie was in het bestemmingsplan Kom Buurmalsen 1979 zelfs nog aangeduid als woningbouwlocatie.</p> <p>Er is geen juridische en/of feitelijke ruimtelijke relatie aanwezig tussen de voormalige boerderij en het naastgelegen perceel. Door de voorgenomen bebouwing wordt het lint –en de ligging van de voormalige boerderij hierin- versterkt. In het ontwerp bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat de gevelbeelden van de nieuwe bebouwing moeten aansluiten bij de bouwkenmerken in de directe omgeving. Hierop kan worden gehandhaafd via de welstandsbeoordeling, waardoor naar onze mening geen geweld wordt aangedaan aan de monumentale voormalige boerderij.</p> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I2 | <p>Gevreesd wordt dat de nu voorziene bebouwing op open plekken in de toekomst zal worden opgevolgd door bebouwing op andere open plekken binnen de dorpskern ten behoeve van makelaars en ontwikkelaars die slechts geldelijk gewin tot doel hebben. Gevraagd wordt dit sluipende proces een halt toe te roepen.</p> | <p>Er is bewust voor gekozen de beperkte toename van de woningvoorraad van Buurmalsen toe te staan in de gebieden die reeds een woonbestemming en bouwvlak hadden in het bestemmingsplan Buurmalsen 2000. In het daarvoor geldende plan 'Kom Buurmalsen 1979' waren op deze locaties zelfs bouwtitels voor woningen geprojecteerd.</p> <p>De waardevolle open gebieden waren en worden bestemd als 'Agrarische Dorpsgebied', juist om deze te behouden. Hoewel ruimtelijk niet relevant, betreffen alle initiatieven waaraan medewerking wordt verleend via dit bestemmingsplan bouwplannen van inwoners uit Buurmalsen.</p>                                               |
| I3 | <p>Gewezen wordt op het voorkomen van de kleine watersalamander op de voorgenomen bouwlocatie, welke wettelijke bescherming geniet.</p>                                                                                                                                                                               | <p>Uit deskundigenonderzoek van IJzerman Advies ruimtelijke ordening en ecologie blijkt dat algemeen voorkomende soorten dieren en planten mogelijkserwijs kunnen worden aangetroffen op de voorgenomen bouwlocatie. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft niet te worden aangevraagd, volstaan kan worden met het voorkomen van het doden van individuele exemplaren tijdens de werkzaamheden voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is conform de algemene zorgplicht. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.</p> |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I4       | <p>Gevreesd wordt voor schade aan het naastgelegen pand indien tot bebouwing wordt overgegaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drukveranderingen in de bodem en gewijzigde (grond)waterstromen.</li> <li>- (zeer) zwaar vrachtverkeer ten behoeve van de bouwwerkzaamheden.</li> <li>- beschadiging van riolering en waterleiding welke door het perceel naar het pompstation aan de Beatrixstraat lopen.</li> </ul> | <p>Bij het verlenen van de omgevingsvergunning en de watervergunning (door het waterschap) kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de bouwtechnieken, routing van vrachtverkeer, en ter bescherming van de aanwezige riolering en waterleiding.</p> <p>Deze aandachtspunten maken de voorgenomen bouw echter niet op voorhand onmogelijk.</p>                                                                                                                                                                               |
| <b>J</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| J1       | <p>Met verwijzing naar eerder overlegde stukken wordt verzocht de herontwikkeling van de locatie Burensedijk 39/41 tot één woning voor starters en een aantal levensloopbestendige wooneenheden voor senioren op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                    | <p>Voor de genoemde locatie is momenteel geen ruimte opgenomen binnen de aantallen in het woningbouwprogramma. Hoewel het bouwplan – waarmee een lichte bedrijfsfunctie uit het dorp wordt gesaneerd- afhankelijk van de definitieve uitwerking een planologische verbetering voor de locatie zou kunnen zijn, is besproken dat er pas een definitief ruimtelijk oordeel wordt gevormd zodra de gemeenteraad zich heeft kunnen uitspreken over de evaluatie van het woningbouwprogramma. Dit standpunt blijft vooralsnog ongewijzigd.</p> |
| J2       | <p>Indien aan bovengenoemd verzoek geen gevolg wordt gegeven, wordt verzocht de bestemming in het vigerende plan – dienstwoning met bedrijfsmatige bestemming- te handhaven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>In het voorontwerp is de vigerende bestemming (Wonen met nadere aanduiding voor de niet-woonfunctie) overgenomen. Omdat de niet-woonfunctie sinds 2000 is gewijzigd van schildersbedrijf naar kantoor, is deze wijziging ook in de aanduiding doorgevoerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>K</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| K1       | <p>Verzocht wordt aan de locatie Rijksstraatweg 17 een bedrijfsbestemming toe te kennen, omdat de gevestigde bedrijven naar aard en omvang niet passen in de 'kleine bedrijven' die binnen het woongebied voorkomen zoals benoemd in de toelichting.</p>                                                                                                                                                                                         | <p>Gelet op de verwachting dat de bedrijfsfunctie aan de Rijksstraatweg 17 binnen de planperiode van het voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd zal blijven, hebben wij overwogen om het perceel in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen en de aanwezige bebouwing en bedrijvigheid vast te leggen.</p>                                                                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| K2 | Verzocht wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten I (bedrijvenlijst) op het perceel van toepassing te verklaren waardoor via een binnenplanse omgevingsvergunning onder voorwaarden andere bedrijven kunnen worden toegelaten.                                                                                                | Als gevolg van het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' zoals hierboven beschreven, wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten ook van toepassing verklaard.                                                                                                                                                                                                                                    |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| K3 | Gelet op de omvang van het perceel, de omvang van de aanwezige bebouwing, en het omgevingsbeeld wordt de keuze voor de bestemming 'Wonen – beeldbepalend' niet begrepen. Het feit dat de bedrijfsbebouwing in 2000 volledig is vernieuwd kan ook niet de suggestie wekken dat binnen de planperiode woningbouw zal ontstaan. | Zie antwoord op K1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| K4 | De keuze voor onderscheid in hoofd- en bijgebouw dient naar mening van de indiener anders te zijn. Opgemerkt wordt dat het bedrijfsgebouw als hoofdgebouw moet worden gekwalificeerd.                                                                                                                                        | Als gevolg van de toekenning van de bestemming 'Bedrijf' wordt de aanwezige woning aangemerkt als 'bedrijfswoning' en wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen.                                                                                                                                                                                                    |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| K5 | Geconcludeerd wordt dat (gelet op artikel 8.2.4) de bestaande bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst, terwijl het uitgangspunt behoort te zijn de aanwezige functies en bebouwing positief te bestemmen.                                                                                                 | Als gevolg van de toekenning van de bestemming 'Bedrijf' in het ontwerp bestemmingsplan, zal het genoemde artikel niet meer van toepassing zijn.                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| K6 | Gelet op de werkzaamheden in 2000 is de grond op de locatie van de bedrijfspanden geroerd; gevraagd wordt de dubbelbestemming "WR A1 – waarde-Archeologie 1" van de locatie te verwijderen.                                                                                                                                  | De regels onder 10.2.1.c en 10.2.1.d hebben tot doel dat bouwplannen die worden gerealiseerd op reeds geroerde grond vergund kunnen worden zonder dat nader archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Wij achten het daarom niet noodzakelijk –en omwille van de eenduidigheid van bestemmen ook niet wenselijk– de dubbelbestemming "WR A1 – waarde-Archeologie 1" te verwijderen. |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K7       | Gevraagd wordt in paragraaf 3.2 van de toelichting onder het kopje 'functionele structuur' het bedrijf aan de Rijksstraatweg 17 te benoemen.                                                                                                                                                                   | Deze wijziging zal worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| K8       | Opgemerkt wordt dat in het schema in paragraaf 5.1 van de toelichting uitsluitend het carrosseriebedrijf wordt benoemd; afgevraagd wordt of hiermee recht wordt gedaan aan de daadwerkelijke milieucategorie door de aanwezigheid van meerdere bedrijven.                                                      | Het carrosseriebedrijf heeft een milieuvergunning voor categorie 3. De overige bedrijvigheid valt onder categorieën 1 en 2. Een verzwaaring als gevolg van cumulatie is niet aan de orde, waardoor toevoeging van andere bedrijven aan de tabel in de toelichting niet aan de orde is.                                                                                             |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>L</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| L1       | Opgemerkt wordt dat voor het terrein onder wijzigingsbevoegdheid 1 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld. Voor zover het voorontwerp bestemmingsplan hiervan afwijkt, wordt hiertegen bezwaar gemaakt. Verzocht wordt de stedenbouwkundige randvoorwaarden in stand te laten.                       | Bij het ontwerp bestemmingsplan zal –op basis van aangeleverde onderzoeken en de getekende overeenkomst- een directe bouwtitel worden opgenomen. Hoewel de randvoorwaarden meer details vastleggen dan gebruikelijk is in het bestemmingsplan, zullen de randvoorwaarden als expliciet toetsingskader voor de omgevingsvergunning in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen. |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>M</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| M1       | <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de nieuwe woningen aan de Burensedijk op grond van de volgende argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verlies van uitzicht</li> <li>- waardevermindering van de woning</li> </ul> <p>- verlies van het dorpse karakter door het opvullen van doorkijkjes.</p> | <p>Verlies van uitzicht en waardevermindering van de woning betreffen individuele belangen die zijn afgewogen tegen andere algemene en individuele belangen. Het verlies van uitzicht en de waardevermindering van de woning zijn niet dermate groot dat het toekennen van de voorgenomen woonbestemming onredelijk is.</p> <p>Zie antwoord op I1.</p>                             |

|          |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | - parkeerproblemen bij toename van het aantal woningen.                                                                                                                                          | Ten behoeve van nieuwe woningen moeten twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gesitueerd, zodat als gevolg van de nieuwbouw geen extra parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat van de eigen auto's. Voor parkeerdruk als gevolg van bezoekers achten wij een incidentele zwaardere parkeerdruk passend in de bestaande situatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|          |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>N</b> |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| N1       | Opgemerkt wordt dat het bedrijf aan Rijksstraatweg 9a de aanduiding 'garagebedrijf' heeft, terwijl het een 'autoschadeherstelbedrijf' is.                                                        | De aanduiding zal worden aangepast aan de daadwerkelijk aanwezige bedrijvigheid en zal worden opgenomen in paragraaf 5.1 van de toelichting als bedrijf in milieucategorie 3.1 of hoger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|          |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>O</b> |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| O1       | Opgemerkt wordt dat de -reeds sinds 1996 in gebruik zijnde- woning aan Groeneweg 2b door wijziging van de grens van het bouwvlak buiten het bouwvlak voor 'Wonen' is komen te liggen.            | De op grond van het in 1996 geldende plan legaal in gebruik genomen woning zal opnieuw positief worden bestemd door de grens van het bouwvlak te wijzigen en het volledige gebouw aan te duiden als hoofdgebouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|          |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| O2       | Verzocht wordt in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor een ondergrondse uitbreiding ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie (circa 60m2) en de aanbouw van een serre (circa 10m2). | Op basis van eerste conceptschetsen zijn wij van mening dat de ondergrondse uitbreiding –mits zorgvuldig uitgewerkt- op een goede wijze ruimtelijk kan worden ingepast in de omgeving. Onder voorwaarde dat de initiatiefnemer bereid is een planschadeverhaalsovereenkomst te ondertekenen en de leges voor het wijzigen van het bestemmingsplan voldoet, zijn wij bereid de gevraagde uitbreiding mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Voor de bovengrondse serre geldt dat wij vooralsnog vraagtekens hebben bij de ruimtelijke inpasbaarheid hiervan in verband met het naastgelegen monumentale pand aan de Groeneweg 2. Een nadere uitwerking van het plan kan worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Indien tijdig een positief preadvies wordt verkregen, zullen wij de bovengrondse serre opnemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. |



#### 4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De reacties in het kader van vooroverleg en inspraak hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013'. Op basis hiervan zal een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Hieronder wordt –indien nodig samengevat- weergegeven welke wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

##### Wijzigingen in de toelichting

|                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aan de lijst met Rijksmonumenten worden de monumenten nabij Rijksstraatweg 27 en 29 toegevoegd.                                           |
| In paragraaf 5.1 wordt het autoschadeherstelbedrijf aan de Rijksstraatweg 9a toegevoegd aan de bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger. |

##### Wijzigingen in de regels

|                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor bebouwing aan de Burensedijk (ong.) zullen als expliciet toetsingskader voor omgevingsvergunningen worden toegevoegd.  |
| De term 'plaatsgebonden woningbehoefte' bij wijzigingsbevoegdheden zal worden verwijderd en er zal worden verwezen naar het gemeentelijk woningbouwprogramma. |

##### Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

|                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De begrenzing van het bouwvlak wordt nabij Prins Willem Alexanderstraat 39 aangepast aan de daadwerkelijk aanwezige (legale) bebouwing.                                                      |
| De Rijksmonumenten nabij Rijksstraatweg 27 en 29 worden als zodanig aangeduid op de verbeelding.                                                                                             |
| De aanduiding 'garage' op de locatie Rijksstraatweg 9a wordt gewijzigd in 'autoschadeherstelbedrijf'.                                                                                        |
| De begrenzing van het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de bestaande woning aan de Groeneweg 2b binnen het bouwvlak komt te liggen. Het volledige gebouw wordt als hoofdgebouw aangeduid. |
| De begrenzing van het bouwvlak wordt nabij Rijksstraatweg 21 t/m 23b aangepast aan de daadwerkelijk aanwezige legale bebouwing.                                                              |

##### Uit te werken wijzigingen

In overleg met het stedenbouwkundig bureau zullen wij bepalen op welke wijze uitvoering zal worden gegeven aan de onderstaande wijzigingen. Dit kan gebeuren door wijzigingen in de toelichting, de plankaart en/of de regels:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er zal een uitgebreidere planologische verantwoording voor nieuw op te nemen bouwtitels en/of wijzigingsbevoegdheden worden toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan; zonodig in combinatie met wijzigingen in de plankaart en regels. Expliciet wordt aandacht besteed aan verkeer en parkeren. |
| Aan de locatie Rijksstraatweg 17 wordt een passende bedrijfsbestemming toegekend door middel van wijzigingen in de plankaart en regels. Ook de toelichting wordt op onderdelen aangepast.                                                                                                          |
| Er zal een regeling worden opgenomen in verband met ondergronds bouwen.                                                                                                                                                                                                                            |

