

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'KERN BUURMALSEN 2013'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 28 mei 2013
Coursaregistratie: 13.005860

Anoniem ivm publicatie op internet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	5
2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	5
3 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	11

1 INLEIDING

In verband met de wettelijke plicht tot actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente Geldermalsen heeft de bestemmingsplanprocedure voor vijf dorpen opgestart. Voor alle vijf deze dorpen (Buurmalsen, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht) hebben de vigerende bestemmingsplannen uit 2000 hun uiterste houdbaarheidsdatum bereikt. Bovendien voldoen deze plannen niet meer aan de hedendaagse eisen met betrekking tot de digitale beschikbaarstelling van bestemmingsplannen.

Het voorliggende document heeft betrekking op het bestemmingsplan **Kern Buurmalsen 2013**. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de bebouwde kom van het dorp Buurmalsen; de plangrenzen sluiten aan bij die van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is de bestaande (legale) situatie te voorzien van een actuele, passende bestemming. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de regels vereenvoudigd. Bovendien is voor de vijf verschillende dorpen zoveel als mogelijk dezelfde set regels gehanteerd.

Hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is, is wel rekening gehouden met de ontwikkelingen die de laatste tien jaren planologisch mogelijk zijn gemaakt. Bovendien is in het bestemmingsplan rekening gehouden met enkele kleinschalige particuliere ontwikkelingen waaraan in de afgelopen jaren principemedewerking is toegezegd. Deze ontwikkelingen van drie afzonderlijke particulieren omvatten telkens de toevoeging van één of twee woningen en zijn geconcentreerd rondom de Beatrixstraat en de Burensedijk.

2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 6 december 2012. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Rumpt 2013" heeft één instantie een reactie toegezonden en zijn vier zienswijzen van particulieren ingekomen. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	2 jan. 2013
2.				16 jan. 2013
3.				16 jan. 2013
4.				17 jan. 2013
5.	Bierman Advocaten	Postbus 124	4000 AC TIEL	17 jan. 2013

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2012 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 17 januari 2013. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

- Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd),
- een samenvatting van de betreffende zienswijze,
- een standpuntbepaling door de gemeenteraad,
- een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en
- voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. Waterschap Rivierenland
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van bezwaar.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
<i>Besluit</i>
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
2.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant merkt op dat voor de locatie hoek Rijksstraatweg / Beatrixstraat op 20 november 2012 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Gebruik makend van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan Buurmalsen 2000 betreft de aanvraag een woning van een grotere omvang dan op grond van het ontwerp bestemmingsplan wordt toegestaan. Om te voorkomen dat de nieuwe woning direct onder het overgangsrecht wordt geplaatst, wordt verzocht de maatvoering van de aangevraagde woning als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Tussen het moment van opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is de aangehaalde vergunning verleend. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd dat de verleende vergunning ook verleend had kunnen worden (zo nodig met gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden) op grond van het nieuwe bestemmingsplan.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De aanduiding 'hoofdgebouw' op de hoek Rijksstraatweg / Beatrixstraat zal in overeenstemming worden gebracht met de voor deze locatie verleende vergunning.

Indiener zienswijze
3.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Verzocht wordt de dubbelbestemming voor de persleiding ter plaatse van de ontwikkellocatie aan de Burensedijk te versmallen tot 1,00 meter aan weerszijden van het hart van de leiding; om zodoende conform afspraken die in het kader van vooroverleg met het Waterschap zijn gemaakt ruimte te bieden voor de realisatie van een dubbele woning. Reclamant verwijst in dit kader tevens naar de 'stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het perceel Burensedijk 34-36' die zij als uitgangspunt wenst te hanteren.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
In het vooroverleg betreffende de ontwikkellocatie aan de Burensedijk heeft het Waterschap aangegeven in dit specifieke geval maatwerkafspraken te willen maken over de afstand van bebouwing tot het hart van de aanwezige leiding. Dit betekent dat het bouwplan zoals beschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden naar verwachting via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.3 van het ontwerp bestemmingsplan vergund kan worden. Omdat er nog geen volledig uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, achten wij het noodzakelijk om de signalerende en beschermende functie van de dubbelbestemming 'leiding – riool' te handhaven. Temeer daar deze dubbelbestemming ook na realisatie van het bouwplan haar signalerende en beschermende functie dient te behouden.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
4.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<u>Ten eerste</u> verzoekt reclamant een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid als die voor Beatrixstraat 2 op te nemen voor de locatie Burensedijk 32. Met verwijzing naar artikel 8.4.1 is reclamant van mening dat het toevoegen van een woning aan een hoofdgebouw is toegestaan. Bovendien is reclamant van mening dat gelet op de inhoud het pand aan Burensedijk 32 gemakkelijker te splitsen is dan het pand aan Beatrixstraat 2. Doordat er geen bouwvolume wordt toegevoegd, is naar mening van reclamant ook geen extra parkeergelegenheid op eigen terrein noodzakelijk. Reclamant is desondanks bereid parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren indien de woning dan gesplitst mag worden.
<u>Ten tweede</u> wijst reclamant erop dat in het bestemmingsplan wordt vermeld dat er 5 woningen nieuw toegevoegd kunnen worden binnen het plangebied. In het ontwerp bestemmingsplan worden er slechts 4 mogelijk gemaakt middels wijzigingsbevoegdheid. Reclamant concludeert dat er dus sprake is voor één extra woning.
<u>Ten derde</u> vraagt reclamant naar de exacte locatie van de toe te voegen vrijstaande woning aan de noordzijde van de Beatrixstraat.
<u>Ten vierde</u> is reclamant van mening dat de parkeer- en verkeersdruk bij de toevoeging van vier woningen in de wijzigingszones ontoelaatbaar is door het vervallen van openbare parkeergelegenheid door inritten van toegestane en geplande woningbouw. Aantallen openbare parkeerplaatsen en rechtszekerheid van gebruik zijn volgens reclamant onvoldoende duidelijk.
<u>Ten vijfde</u> voorziet reclamant als gevolg van toenemende parkeerdruk een ontoereikende bereikbaarheid van de Beatrixstraat, Zijtak en Burensedijk in geval van calamiteiten.
<u>Ten zesde</u> is reclamant van mening dat de ontwikkelingen onder de wijzigingsbevoegdheden niet overeen komen met artikel 8.1.2.e: "voor overige gebieden binnen de bestemming gaat het om het open karakter van de omgeving, met grote kavels."

<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<u>Ten eerste</u> stellen wij ons op het standpunt dat –zoals vermeld onder H1 in het inspraakdocument dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd- dat de ruimtelijke kenmerken van het perceel Burensedijk niet vergelijkbaar zijn met die van de ontwikkellocatie aan de noordzijde van de Beatrixstraat. Het perceel en het hoofdgebouw zijn te klein om te kunnen voldoen aan de voorwaarden om op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een extra woning toe te staan. Ook als de inhoud niet wijzigt, zal voor gebruik van de gesplitste bebouwing door meerdere gezinnen een toename van de parkeerdruk ontstaan, waardoor wel degelijk voorzien zal moeten worden in vier parkeerplaatsen op eigen terrein. Vervolgens blijft er te beperkt ruimte over om voor beide woningen te voorzien in een acceptabele maat aan bijgebouwen en een gebruikelijke buitenruimte / gebruikstuin. <u>Ten tweede</u> is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan verwezen naar de ruimte die het woningbouwprogramma biedt; deze werd niet volledig opgevuld met de bouwtitels in het ontwerp bestemmingsplan. Cijfermatig klopt het dat er nog één woning kan worden toegekend op basis van het in 2011 vastgestelde woningbouwprogramma. Medio 2013 wordt overigens een actualisatie van het woningbouwprogramma voorzien. <u>Ten derde</u>: de wijzigingsbevoegdheid biedt enige flexibiliteit voor de exacte locatie van de nieuwe vrijstaande woning aan de noordzijde van de Beatrixstraat. Een suggestie is gedaan op pagina 10 van de toelichting. In dit kader wijzen wij erop dat voor dit gebied sprake zal zijn van een gewijzigde vaststelling op grond van ingediende zienswijzen (zie ook onder zienswijze nummer 5). <u>Ten vierde</u>: Naar aanleiding van zienswijze nummer 5 wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Alle belangen afwegende stellen wij ons op het standpunt dat de toename van de parkeerdruk als gevolg van het toevoegen van nieuwe woningen acceptabel is, mits voor iedere nieuwe woning tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. Om het daadwerkelijk gebruik van deze parkeerplaatsen te bevorderen, zullen wij in het bestemmingsplan opnemen dat bij de realisatie van nieuwe woningen bij de omgevingsvergunning een nadere eis moet worden opgenomen welke ziet op de duurzame instandhouding van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. <u>Ten vijfde</u> stellen wij ons op het standpunt dat op grond van de verkeerswetgeving voldoende aangrijpingspunten beschikbaar zijn om te handhaven op foutparkeren. De bereikbaarheid bij calamiteiten is daarmee voldoende te waarborgen. De toevoeging van drie woningen brengt niet zoveel verkeersbewegingen met zich mee dat hierdoor het bestaande, weliswaar smalle, wegennet ter plaatse niet meer bruikbaar zou zijn. <u>Ten zesde</u> stellen wij ons op het standpunt dat het toestaan van maximaal 4 woningen (waarvan één reeds bestaande) op het eigendom van de twee initiatiefnemers (in totaal meer dan 2.500m²) zal leiden tot woningen op grote kavels. Het open gedeelte van het perceel zal zich met name op het achtererf concentreren. Verdichting aan de straatzijde is iets dat ook in het overige deel van het buurtje Beatrixstraat / Zijtak / Roaimond is ontstaan. Tot slot hechten wij er waarde aan te vermelden dat het verdichten van de gronden die al geruime tijd een woonbestemming hebben (in de twee voorgaande bestemmingsplannen) onze voorkeur heeft ten opzichte van het bebouwen van gebieden die al geruime tijd een agrarische / groene bestemming hebben.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard voor zover het de opmerking betreft dat realisatie, gebruik en instandhouding van de centrale openbare parkeergelegenheid zoals bedoeld in het ontwerp bestemmingsplan niet voldoende wordt gegarandeerd. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze zal in samenspraak met het stedenbouwkundig bureau aan artikel 8 'Wonen – Beeldbepalend' een regeling toevoegen welke het college verplicht om bij het oprichten van nieuwe woningen aan de omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen duurzaam in stand wordt gehouden.

Indiener zienswijze
5. Bierman Advocaten <i>namens</i>
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<u>Ten eerste</u> stelt reclamant dat bij besluit van 29 september 2009 medewerking is toegezegd aan het splitsen en uitbreiden van de bestaande woning, alsmede aan de realisatie van een vrijstaande woning. <u>Ten tweede</u> merkt reclamant op dat voldaan is aan de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de medewerking inhoudende het voldoen van de legeskosten en aanleveren van diverse onderzoeken. <u>Ten derde</u> merkt reclamant op dat bij brief van 5 december 2012 door de gemeente informatie is verstrekt over de beoordeling van de onderzoeken en de conclusie dat op grond van parkeerdruk en moeizame verkeersrouting het niet mogelijk werd geacht vast te blijven houden aan het toevoegen van drie woningen waaraan principemedewerking is verleend. <u>Ten vierde</u> acht reclamant het in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het vertrouwensbeginsel dat ondanks de principemedewerking uit 2009 in het ontwerp bestemmingsplan geen toestemming meer wordt verleend voor het opnemen van drie woningen. Cliënten hebben naar aanleiding van de principemedewerking fors geïnvesteerd. <u>Ten vijfde</u> merkt reclamant op dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is en kan worden ingericht om aan de voorwaarden van het (ontwerp) bestemmingsplan te voldoen. Gewezen wordt op 8 parkeerplaatsen bij de bestaande woning, 3 in te richten parkeerplaatsen bij af te splitsen woning en 2 in te richten parkeerplaatsen bij de nieuw te realiseren vrijstaande woning. <u>Ten zesde</u> acht reclamant het feit dat in het ontwerp bestemmingsplan kennelijk openbare parkeergelegenheid is ingetekend welke voor eigen rekening moet worden aangelegd onacceptabel. Tevens wordt het buitenproportioneel en in strijd met het evenredigheidsbeginsel geacht dat reclamant de enige initiatiefnemer is die met de eis voor het aanleggen van parkeergelegenheid wordt geconfronteerd. <u>Ten zevende</u> merkt reclamant op dat de parkeerdruk in de Beatrixstraat is ontstaan vanwege de onbebouwde staat van de percelen aan de Beatrixstraat én het feit dat omwonenden geen gebruik maken van parkeergelegenheid op eigen terrein. <u>Ten achtste</u> benadrukt reclamant dat het mogelijk niet uit kunnen nemen van het bouwvoornemen leidt tot aanzienlijke schade in haar (financiële) belangen. <u>Concluderend</u> wordt verzocht het besluit van 29 september 2009 op te nemen in het bestemmingsplan Kern Buurmalsen 2013.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<u>Ten eerste</u> merken wij op dat het college van burgemeester en wethouders op 29 september 2009 <i>in principe</i> medewerking heeft verleend aan het voeren van een procedure om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het bouwplan. Vanwege uitkomsten van nadere onderzoeken en publiekrechtelijke afwegingen heeft een dergelijke toezegging te allen tijde een afbreukrisico. Tot het moment dat een omgevingsvergunning onherroepelijk is, beschikt reclamant niet over een recht tot bouwen. <u>Ten tweede</u> merken wij op dat –mits tijdig een planschadeovereenkomst is gesloten- voldaan is aan de procedurele randvoorwaarden voor het opstarten van een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. <u>Ten derde</u> merken wij op dat reclamant terecht heeft geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties op grond van parkeerdruk en verkeersrouting niet is vastgehouden aan het toevoegen van drie nieuwe woningen aan de Beatrixstraat waaraan principemedewerking was verleend. <u>Ten vierde</u> merken wij op dat investeringen welke worden gedaan om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen altijd voor rekening van initiatiefnemers komen. Het risico dat een bestemmingsplan op grond van inspraakreacties, zienswijzen of beroepschriften niet of anders dan voorzien in werking treedt behoort dan ook tot het ‘ontwikkelaarrisico’ dat onlosmakelijk met projectontwikkeling verbonden is. <u>Ten vijfde</u> wordt niet in twijfel getrokken dat het mogelijk is om op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te creëren om te voorzien in de eigen behoefte. Inspraakreacties hebben echter gewezen op het verlies van parkeergelegenheid op openbaar gebied en de toename van de parkeerdruk op het openbaar gebied als gevolg van bezoekers bij de nieuwe woningen. <u>Ten zesde</u> wordt middels deze zienswijze bevestigd wat uit recente contacten met reclamant ook is gebleken: de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende verzekerd. Extra parkeergelegenheid zal naar verwachting niet (kunnen)

worden gerealiseerd. Hierdoor is ongewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan voor zover het de wijzigingsbevoegdheid betreft niet in lijn met de goede ruimtelijke ordening. <u>Ten zevende</u> bestrijden wij niet dat de bestaande parkeerdruk wordt veroorzaakt door de bestaande ruimtelijke situatie en het feit dat bewoners van de bestaande woningen over het algemeen geen twee auto's op eigen terrein (kunnen) parkeren. Dit neemt echter niet weg dat bij het toevoegen van nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan deze parkeerdruk in de afwegingen moet worden meegenomen. <u>Ten achtste</u> merken wij op dat het bestemmingsplan op ruimtelijke gronden wordt vastgesteld. Bovendien worden bestaande rechten in het bestemmingsplan gerespecteerd, waardoor de (financiële) belangen welke zouden worden geschaad betrekking hebben op de extra ontwikkelmogelijkheden. Zoals hierboven reeds gesteld, blijven dergelijke 'ontwikkelaarrisico's' voor rekening van de initiatiefnemer. <u>Concluderend</u> merken wij op dat ongewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan –voor zover het wijzigingsbevoegdheid 2 betreft- niet aan de orde kan zijn. Dit betekent dat gewijzigde vaststelling dient plaats te vinden, waarbij wij ons gesteld zien voor de keuze om alsnog de verleende principemedewerking op te nemen in het bestemmingsplan of de wijzigingsbevoegdheid te schrappen en terug te vallen op de rechten die reeds in het bestemmingsplan Buurmalsen 2000 golden voor de locatie. Onze nadere afwegingen hieromtrent zijn opgenomen in bijlage 1 en leiden tot het alsnog ambtshalve toekennen van de bouwtitels waaraan principemedewerking is toegezegd, mits tijdig een planschadeovereenkomst is ondertekend.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt op zichzelf ongegrond verklaard, maar heeft wel geleid tot een heroverweging omdat de zienswijze aantoont dat de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van wijzigingsbevoegdheid 2 onvoldoende is aangetoond. Deze heroverweging leidt tot het alsnog ambtshalve toekennen van de bouwtitels waaraan principemedewerking is toegezegd, mits tijdig een planschadeovereenkomst is ondertekend.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden –onder de voorwaarde dat tijdig een planschadeovereenkomst is ondertekend- ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd waardoor de bouwtitels waaraan principemedewerking is verleend in het bestemmingsplan worden opgenomen (zie voor de uitwerking hiervan hoofdstuk 5).

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Uit de behandeling van zienswijzen is naar voren gekomen dat het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan, voor zover het wijzigingsbevoegdheid 2 betreft niet mogelijk is. Een heroverweging van de mogelijkheden (geen bouw mogelijkheden opnemen versus het opnemen van de bouw mogelijkheden conform het voorontwerp bestemmingsplan) heeft geleid tot het ambtshalve opnemen van de bouw titels. Gedurende de inzagetermijn heeft de initiatiefnemer van de bouw mogelijkheden onder wijzigingsbevoegdheid 1 voldaan aan de voorwaarden welke aan deze wijzigingsbevoegdheid waren gekoppeld in het bestemmingsplan. Beide wijzigingsbevoegdheden zullen daarom worden omgezet naar directe bouw titels. Daarnaast wordt hieronder ingegaan op enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen met vooral een verduidelijkende functie.

Ambtshalve wijzigingen toelichting

Paragraaf 1.6

De tekst zal zodanig worden aangepast, dat deze aansluit bij het opnemen van directe bouw titels voor in totaal vijf woningen zoals deze eerder in het voorontwerp bestemmingsplan onder een wijzigingsbevoegdheid waren opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen regels

Artikel 7.1.2 sub c (Wonen) en artikel 8.1.2 sub c (Wonen Beeldbepalend)

Om verwarring over het al dan niet toestaan van positief bestemde bedrijven aan huis te voorkomen wordt aan deze zinsnede toegevoegd 'met uitzondering van de onder 10.1.1 onder b genoemde bedrijven'.

Artikel 8.1.1 sub b (Wonen Beeldbepalend)

Er wordt een extra 'niet-woonfunctie' toegevoegd: een horecabedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie..'

Artikel 8.2.4 (Wonen Beeldbepalend)

In overleg met de stedenbouwkundige wordt aan dit artikel een lid of zinsnede toegevoegd waarmee een minimale oppervlakte van 30 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan bij vervangende nieuwbouw, ook indien hiermee het bebouwingspercentage wordt overschreden.

Artikel 8 (Wonen Beeldbepalend)

In dit artikel zullen regels worden opgenomen welke noodzakelijk zijn om de bouw van nieuwe woningen welke zijn aangeduid op de plankaart te reguleren.

Artikel 10 t/m 12 (Waarde-Archeologie)

De volgorde van de algemene bepalingen onder lid 2 sub 1 van ieder van de bestemmingen wordt gewijzigd en ten gunste van de leesbaarheid wordt na elke opgesomde situatie 'en/of' vervangen door 'of'.

Bovendien wordt (onder d) verduidelijkt dat gebouwen tot maximaal 2,5 m buiten de bestaande fundering mogen worden opgericht indien de fundering niet dieper wordt gelegd.

Als gevolg van de gewijzigde volgorde zoals hierboven beschreven, wijzigt eveneens de verwijzing onder lid 2 sub 2 van deze artikelen.

Onder lid 4, sub 1, onder a wordt de maximaal toegestane ophoging van de bodem zonder omgevingsvergunning beperkt tot 50 centimeter om beschadiging van eventuele archeologische resten te voorkomen.

Onder lid 4, sub 2 wordt ter verduidelijking tussen iedere uitzondering 'of' toegevoegd; bovendien wordt een uitzondering toegevoegd: 'Vervanging van bestaande door nieuwe boomgaarden ter plaatse'.

Artikel 19

Dit volledige artikel wordt uit het bestemmingsplan geschrapt, omdat directe bouw titels voor de geprojecteerde woningen worden opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen plankaart

Op de plankaart worden aanduidingen opgenomen welke de situering, goot- en nokhoogte van 2 nieuw te bouwen woningen aan de Burensedijk en 3 nieuw te bouwen woningen aan de Beatrixstraat aanduiden.

De wijzigingsbevoegdheden worden verwijderd van de plankaart.

Bijlage 1

Onderwerp	Nadere afwegingen omtrent bouwtitels aan de Beatrixstraat te Buurmalsen
Behorende bij	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Kern Buurmalsen 2013
Datum	28 mei 2013

Aanleiding

In 2009 is aan in totaal 5 nieuwe woningen principemedewerking toegezegd. Voor twee woningen aan de Burensedijk en 3 woningen aan de Beatrixstraat is de bestemmingsplanwijziging geïncorporeerd in de actualisering van het bestemmingsplan voor de kern Buurmalsen.

Als gevolg van inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan (welke zien op een toename van de parkeerdruk en de moeizame verkeerscirculatie vanwege de smalle wegen) is in het ontwerp bestemmingsplan één van de drie woningen aan de Beatrixstraat komen te vervallen en is een verplichting opgenomen om extra (openbare) parkeergelegenheid te realiseren.

Nadere contacten met de initiatiefnemers en een ingediende zienswijze hebben uitgewezen dat de initiatiefnemers niet bereid zijn extra openbare parkeergelegenheid aan te leggen op de wijze zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen. Bovendien zijn zij niet bereid de kosten hiervoor te dragen.

Uitgangspunt bij particuliere ontwikkelingen is dat de gemeente geen kosten voor haar rekening neemt welke noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Omdat geen exploitatieplan is voorbereid, is kostenverhaal op een andere manier dan via een anterieure overeenkomst ook niet meer mogelijk.

Uit het bovenstaande volgt dat ongewijzigde vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en vooral de financiële en maatschappelijke haalbaarheid waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Dit stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de keuze om:

1. na heroverweging af te zien van het toevoegen van nieuwe bouwtitels ten noorden van de Beatrixstraat in het bestemmingsplan Buurmalsen Kern 2013 en slechts de bestaande bouwrechten uit Buurmalsen 2000 te consolideren.
2. na heroverweging alsnog de drie bouwtitels ten noorden van de Beatrixstraat waaraan principemedewerking is verleend en welke waren opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan Kern Buurmalsen 2013.

Afwegingen

- Gelet op het coalitieakkoord en het woningbouwprogramma is het gewenst om in Buurmalsen een kleine toevoeging aan de woningvoorraad te (laten) realiseren, gericht op de lokale behoefte.
- Reeds bij het verlenen van principemedewerking is geconcludeerd dat het toevoegen van drie woningen ten noorden van de Beatrixstraat –alwaar reeds een woonbestemming aanwezig was- in zijn algemeenheid ruimtelijk verantwoord is. Dit is bevestigd in het voorontwerp van het bestemmingsplan.

- Inspraakreacties en zienswijzen hebben aan het bovenstaande slechts afgedaan voor zover het de beschikbaarheid van openbare parkeergelegenheid betreft én voor zover het de verkeerscirculatie over de smalle wegen betreft.
- In de nota van zienswijzen is al ingegaan op de verkeerscirculatie en de bereikbaarheid van de locatie in geval van calamiteiten.
- De parkeerdruk op het openbaar gebied wordt nu reeds veroorzaakt doordat bewoners uit de omliggende straten hun auto('s) niet op eigen terrein (kunnen) parkeren. Gelet op de ruimtelijke situatie en de reikwijdte / werking van een bestemmingsplan kunnen bestaande bewoners niet meer verplicht worden hun auto op het eigen erf te parkeren, danwel parkeergelegenheid op hun erf te realiseren.
- Een nadere belangenafweging dient uitsluitsel te geven over welk belang zwaarder mag wegen bij vaststelling van het bestemmingsplan:
 - o Toevoegingen aan de woningvoorraad om tegemoet te kunnen komen aan lokale behoefte.
 - o Behoud van (informele) parkeergelegenheid ten behoeve van (bezoekers van) bewoners in de directe omgeving.

Beoordeling effecten van nieuwe woningbouw op de openbare parkeergelegenheid

Het bouwplan van de initiatiefnemers voorziet in ruime mate over parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien de duurzame instandhouding van de parkeergelegenheid op eigen terrein voldoende wordt vastgelegd voor nieuwe situaties, blijft het effect van de nieuwe woningen op de openbare parkeergelegenheid beperkt tot:

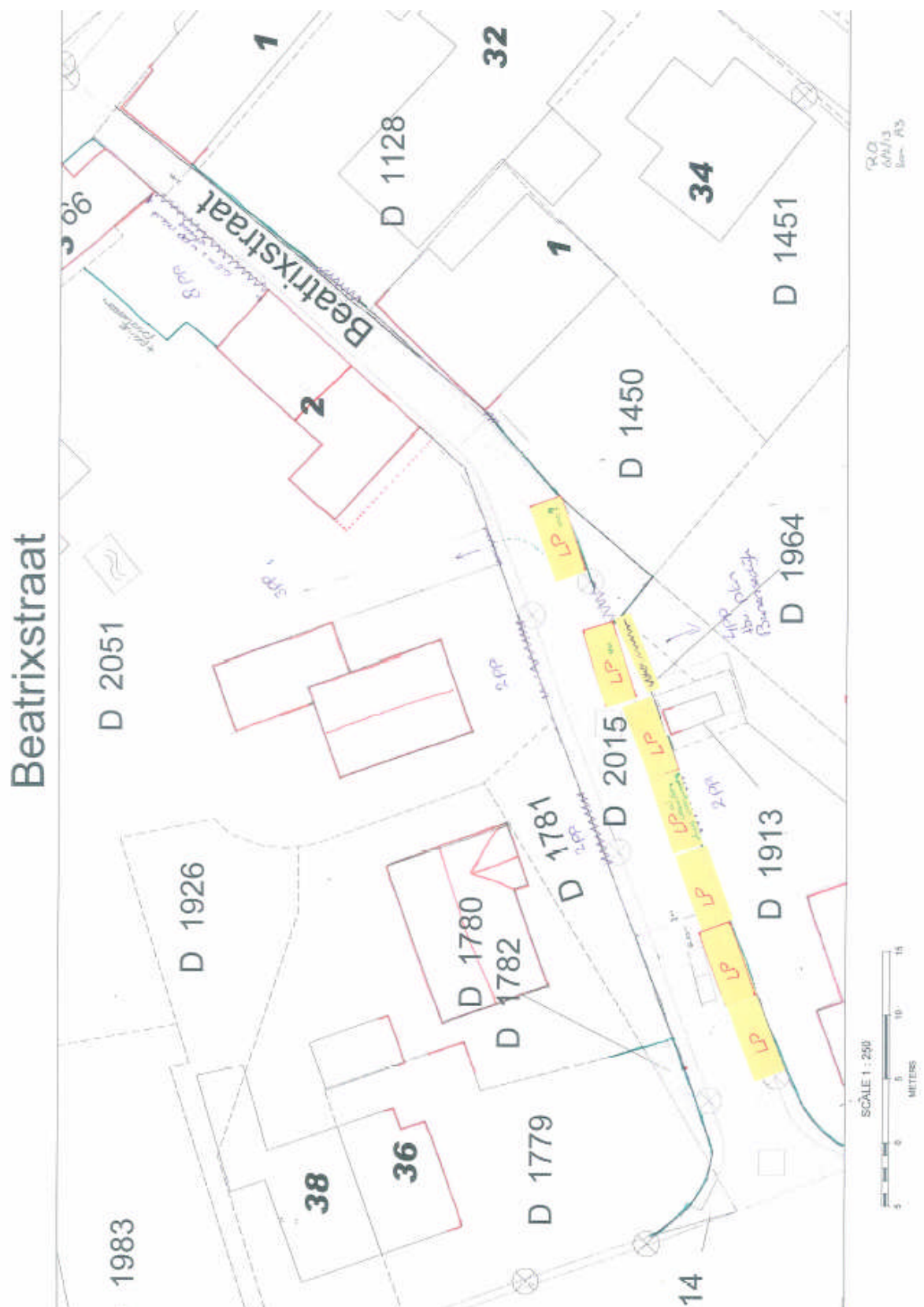
- parkeerdruk van bezoekers indien veel bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn
- beperking van de mogelijkheden om langs de Beatrixstraat te parkeren als gevolg van de aanleg van uitritten

De eerstgenoemde situatie betreft incidentele gevallen welke in iedere woonbuurt kunnen leiden tot een tijdelijk tekort aan parkeergelegenheid. Wij achten het acceptabel dat in deze situatie de auto op een grotere afstand van de woning geparkeerd zal moeten worden. Door de overmaat aan parkeergelegenheid op eigen terrein kan een deel van het bezoek aan de nieuwe woningen overigens ook op het eigen terrein haar auto parkeren, waardoor het effect van de nieuwe woningen op dit onderdeel kan worden verzacht.

De tweede situatie betreft een structurele beperking van de parkeergelegenheid waaraan meer gewicht wordt toegekend. De situatie is nader in beeld gebracht in figuur 1 op de volgende pagina. Hieruit blijkt dat:

- in de huidige feitelijke situatie een theoretische/informele ruimte langs de Beatrixstraat aanwezig is om 7 auto's te parkeren;
- er reeds vergunning verleend is voor een woning en uitrit aan de zuidzijde van de Beatrixstraat op grond van het bestemmingsplan Buurmalsen 2000 waardoor één theoretische/informele parkeerplaats komt te vervallen;

Figuur 1: informele parkeergelegenheid langs Beatrixstraat Buurmalsen



- als gevolg van de ontwikkeling aan de Burensedijk 34-36 met uitrit op de Beatrixstraat welke mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan Kern Buurmalsen 2013 nog één theoretische/informele parkeerplaats komt te vervallen;
- als gevolg van de uitritten van de nieuwe woningen aan de noordzijde van de Beatrixstraat – afhankelijk van de exacte uitvoering van de uitritten- mogelijk nog één theoretische/informele parkeerplaats komt te vervallen;

Bestaande parkeerdruk

Uit bestudering van luchtfoto's en steekproefsgewijs bezoek aan de locatie buiten kantooruren is gebleken dat in de Beatrixstraat normaal gesproken 2 tot 4 voertuigen worden geparkeerd.

Conclusie / standpunt

Gelet op:

- het feit dat het toevoegen van 3 nieuwe woningen ten noorden van de Beatrixstraat past in het gemeentelijk beleid om in kleine kernen te (laten) bouwen voor de lokale behoefte;
- het oordeel dat de locatie ten noorden van de Beatrixstraat reeds voorzien is van een woonbestemming en ruimtelijk geschikt is om drie nieuwe woningen in te passen (zie ook toelichting bestemmingsplan en uitgevoerde onderzoeken);
- het feit dat nieuwbouwplan in ruime mate voorziet in parkeergelegenheid op eigen terrein welke in het bestemmingsplan duurzaam zal worden vastgelegd;
- het feit dat als gevolg van nieuwbouwplan aan de Burensedijk (34-36) één theoretische / informele parkeerplaats verdwijnt;
- het feit dat als gevolg van het nieuwbouwplan ten noorden van de Beatrixstraat mogelijk nog één theoretische / informele parkeerplaats verdwijnt;
- het feit dat de vier resterende theoretische / informele parkeerplaatsen voldoende zijn om de reguliere aanwezige parkeerdruk te faciliteren;
- het feit dat de aanwezige parkeerdruk wordt veroorzaakt doordat bij reeds bestaande woningen in de omgeving niet op eigen terrein wordt geparkeerd, terwijl dit niet altijd onmogelijk is;

zijn wij van mening dat in dit geval de belangen welke zijn gemoeid bij het toevoegen van drie woningen ten noorden aan de Beatrixstraat zwaarder wegen dan de belangen welke zijn gemoeid met het behoud van 100% van de aanwezige informele / theoretische parkeerplaatsen.