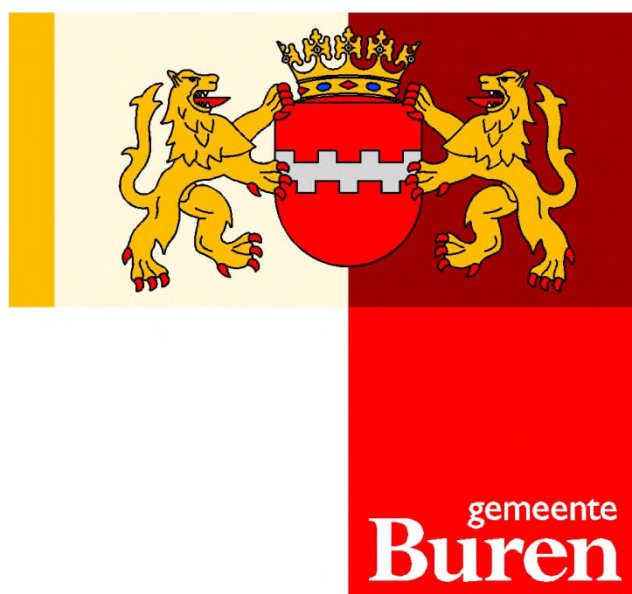


**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Ontwerpbestemmingsplan
Maurik, Fazant en Patrijs**



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 23 april 2024

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Ambtshalve aanpassingen
4. Bijlagen

1 Inleiding

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 29 van de in totaal 45 woningen op de Terpen aan de Fazant en Patrijs in Maurik mogelijk.

Procedure

In de periode van 2 december 2023 tot en met 12 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs met identificatienummer NL.IMRO.0214.MAUFazantPatrijs-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode is er één reactie binnengekomen en deze is ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen is als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Ontvangen 20 december 2023

Samenvatting

De opgenomen bouwvlak diepte is ontoereikend voor het beoogde bouwplan. Dit paste wel in het vorige bestemmingsplan en past in een veel opgenomen regeling voor vrijstaande woningen van maximaal 15 meter diep.

Reactie

De zienswijze is stedenbouwkundig beoordeeld. De diepte van geplande woningen zoals aangegeven op de situatieschets is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarom wordt de diepte van het bouwvlak aangepast, zoals aangegeven op onderstaande tekening.



2 Ambtshalve aanpassingen

Archeologieregels

Op 30 januari 2024 stelde de raad het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 gewijzigd vast. De regels wijken op ondergeschikte punten af van de regels in dit plan die van het ontwerp Paraplubestemmingsplan archeologie afkomstig waren. In dit plan worden nu in artikel 6 de regels van het vastgestelde Parapluplan gevolgd.

Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

In het plan is verzuimd een afstand van woningen tot de zijdelingse perceelgrens op te nemen. Dit kan stedenbouwkundig ongewenste situaties opleveren. Daarom wordt in artikel 5.2.1. onder e de volgende regel toegevoegd.

5.2.1.

e. de afstand van vrijstaande en halfvrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij:

- *het een perceelsgrens betreft tussen woningen die aan elkaar worden gebouwd;*

In lijn met het bestemmingsplan Kernen Buren wordt de volgende afwijkingsregeling voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen.

5.2.4.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.1. onder e. voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrens tot minimaal 2 meter.

Erkers

In artikel 5.2.2. onder c is een bepaling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Het gaat hier om de bouw van erkers. Deze bepaling wordt iets gewijzigd om te voorkomen dat een erker voorbij de zijgevels van hoofdgebouw kan worden gebouwd. De bepaling wordt daarvoor als volgt aangevuld.

- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot *en deze ruimte volledig aansluit op de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij:*
 - de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 2 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;

3 Bijlagen

1. Zienswijze

Gemeente Buren
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 23
4020 BA Maurik

Kesteren : 14-12-2023
Onderwerp : Zienswijzen bestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs
Bijlage : Situatieschets bouwplan

Geachte college,

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Maurik, Fazant en Patrijs' wil ik mijn zienswijzen geven met betrekking tot het opgenomen bouwvlak. Ik ben/word eigenaar van een bouwveld binnen dit bestemmingsplan. Zie navolgende afbeelding.



Voor de beoogde bouwplannen kom ik niet uit met de aangehouden bouwblokdiepte van 11,5 meter. Dit geldt alleen voor de vrijstaande woningen die ik zou willen bouwen. Hiervoor is minimaal 12,5 meter nodig. Door de gekozen strakke bouwblokken is er geen flexibiliteit om de woning op dit perceel te bewegen.

Op onderstaande uitsnede is een voorlopige situatietekening te zien. Hieruit volgt dat de bouwvlakken ontoereikend zijn:



situatieschets van concept bouwplan

In het oorspronkelijke en nu geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' (onherroepelijk 25-06-2013) was een veel ruimer bouwvlak opgenomen en was in de bouwregels opgenomen dat de maximale bouwdiepte voor vrijstaande woningen 15 meter zou mogen bedragen. Dit is een veel voorkomende regeling. Om ons bouwplan mogelijk te maken zou een vergelijkbare regeling voldoende ruimte bieden. Dit kan ook door de bouwvlakdiepte op 15 meter diep te zetten.

In artikel 11.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is een afwijking opgenomen die als volgt luidt:

11.2.b.

het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;

Mocht u niet bereid zijn het bouwvlak aan te passen, kunt u dan aangeven of we van bovenstaande afwijking gebruik kunnen maken bij de omgevingsvergunningaanvraag?

Ik zie uw reactie graag tegemoet komen. Ik ben bereikbaar via de gegevens in het briefhoofd

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3